

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

31 ديسمبر 2010

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

الصفحة	المحتويات
2-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي المجمع
4	بيان الدخل المجمع
5	بيان الدخل الشامل المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
25 – 8	ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية (شركة مساهمة كويتية – مغلقة) دولة الكويت

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية (شركة مساهمة كويتية – مغلقة) "الشركة الأم" وشركتها التابعة "يشار إليهما مجتمعين بالمجموعة" والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2010 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسئولية إدارة الشركة الأم عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وهي أيضاً المسؤولة عن وضع نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضرورياً لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

مسئولية مراقب الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على تلك البيانات المالية المجمعة اعتماداً على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتخطيط وأداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية. إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم خطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطار فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي على فعالية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة.

إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا.

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة – من جميع النواحي المادية – عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2010 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور أخرى

نشير إلى ما ورد بإيضاح رقم (6) من الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية المجمعة، حيث تم تقدير القيمة العادلة لأحد الاستثمارات المبوبة بالقيمة العادلة – بيان الدخل والبالغ قيمتها 910 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (958 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009) بناءً على تقديرات الإدارة وذلك في ضوء الصعوبات المالية التي تواجهها المؤسسات المالية المستثمر فيها نتيجة الأزمة الاقتصادية العالمية والإقليمية إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الشأن.

شركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
(شركة مساهمة كويتية - مغلقة)

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين (تتمة)

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بتلك البيانات المالية متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية تتضمن كل ما نص قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له أو للنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع، فيما عدا ما ورد بإيضاح رقم (21) من الإيضاحات المرفقة بالبيانات المالية المجمعة.

جاسم أحمد الفهد

سجل مراقبي الحسابات رقم 53 فئة أ

الفهد والوزان وشركاهم


ديلويت وتوش

الكويت في 10 مارس 2011

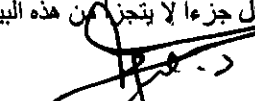
المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت


بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالآلاف الدينار الكويتي)

2009	2010	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
1,542	2,378	5	النقد والنقد المعادل
4,648	4,030	6	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
250	84	7	مدينون
1,492	373	8	مستحق من أطراف ذات صلة
<u>7,932</u>	<u>6,865</u>		
			الموجودات غير المتداولة
3,158	2,900	9	استثمارات متاحة للبيع
30	28		استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق
10,049	1,471	10	أراضي وعقارات قيد التطوير
2,317	2,729	11	استثمار في شركات زميلة
5,766	17,726	12	استثمارات عقارية
33	45		ممتلكات ومعدات
<u>21,353</u>	<u>24,899</u>		
<u>29,285</u>	<u>31,764</u>		اجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
3,165	4,806	13	دائنون
<u>3,165</u>	<u>4,806</u>		اجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
10,000	10,000	14	رأس المال
3,305	3,409	15	احتياطي قانوني
3,305	3,409	16	احتياطي اختياري
(356)	(577)		احتياطي ترجمة بيانات مالية بعملات أجنبية
63	162		احتياطي التغير في القيمة العادلة
(39)	(43)		نصيب المجموعة في احتياطيات شركة زميلة
9,842	10,598		أرباح مرحلة
<u>26,120</u>	<u>26,958</u>		اجمالي حقوق الملكية
<u>29,285</u>	<u>31,764</u>		اجمالي المطلوبات وحقوق الملكية


علي سليمان الفقيم
المدير العام

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة


د. فؤيد عبد الله الفخري
نائب رئيس مجلس الإدارة


صالح عبد الله الخوج
رئيس مجلس الإدارة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي)

2009	2010	إيضاح	
			الإيرادات
434	474	8	أتعاب إدارة
854	754	17	صافي إيرادات الإيجارات
755	357		أرباح بيع استثمارات عقارية
(428)	(173)	18	خسائر استثمارات
96	26		فوائد دائنة
637	1,236	11	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
54	39		إيرادات أخرى
<u>2,402</u>	<u>2,713</u>		
			المصاريف والأعباء الأخرى
234	231	19	عمومية وإدارية
1,404	1,263	20	تكاليف الموظفين
196	182		استهلاكات
20	3	7	ديون مشكوك في تحصيلها
28	(6)		(أرباح)/ خسائر تقييم عملات أجنبية
5	9		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
8	11		زكاة
35	56	21	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>1,930</u>	<u>1,749</u>		
<u>472</u>	<u>964</u>		صافي ربح السنة
<u>4.72</u>	<u>9.64</u>	22	ربحية السهم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي)

2009	2010	
472	964	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
103	(257)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
-	356	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
93	(221)	ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية
(25)	(4)	نصيب المجموعة من احتياطات شركات زميلة
171	(126)	
643	838	إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي)

المجموع	أرباح مرحلة	نصيب المجموعة في احتياطات شركة زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة بيانات مالية بصلا اجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
25,544	9,541	(14)	(40)	(449)	3,253	3,253	10,000	الرصيد في 1 يناير 2009 كما سبق عرضه
(67)	(67)	-	-	-	-	-	-	تعديلات سنوات سابقة
25,477	9,474	(14)	(40)	(449)	3,253	3,253	10,000	الرصيد في 1 يناير 2009 المعدل
643	472	(25)	103	93	-	-	-	إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل للسنة
-	(104)	-	-	-	52	52	-	المحول إلى الإحتياطات
26,120	9,842	(39)	63	(356)	3,305	3,305	10,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2009
26,120	9,842	(39)	63	(356)	3,305	3,305	10,000	الرصيد في 1 يناير 2010
838	964	(4)	99	(221)	-	-	-	إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل للسنة
-	(208)	-	-	-	104	104	-	المحول إلى الإحتياطات
26,958	10,598	(43)	162	(577)	3,409	3,409	10,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2010

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي)

2009	2010	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
472	964		صافي ربح السنة
			تعديلات
(755)	(357)		أرباح بيع استثمارات عقارية
(4)	(9)		مخصصات انتفى الغرض منها
428	173	18	خسائر استثمارات
(96)	(26)		فوائد دائنة
(637)	(1,236)		حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
196	182		استهلاكات
2	3	7	ديون مشكوك في تحصيلها
(394)	(306)		خسائر العمليات قبل التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
498	646		استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
430	168		مدينون
75	1,118		مستحق من أطراف ذات صلة
104	387		دائنون
713	2,013		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(4,699)	(2,596)		المدفوع في أراضي وعقارات قيد التطوير
237	635		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	632		المحصل من بيع استثمارات عقارية
(66)	-		شراء استثمارات عقارية
(26)	(30)		شراء ممتلكات ومعدات
96	26		فوائد مستلمة
120	156	18	توزيعات ارباح مستلمة من استثمارات
(4,338)	(1,177)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
(3,625)	836		صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
5,167	1,542		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,542	2,378	5	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي، ما لم يذكر غير ذلك)

1. نبذة عن المجموعة

تأسست المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية "الشركة الأم" في 26 أكتوبر 1975 - شركة مساهمة كويتية مقفلة - وهي شركة تابعة للهيئة العامة للاستثمار. وتعمل في مجال المعاملات العقارية والاستثمارات في اسهم وأنشطة إدارة المحافظ العقارية والاستثمارية داخل وخارج دولة الكويت .

إن البيانات المالية المجمعة تتضمن البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (المجموعة الاستثمارية العقارية اللبنانية ش.م.ك) المملوكة بالكامل ويشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة" .

بلغت إجمالي موجودات تلك الشركة التابعة ما يعادل 1,670 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (1,784 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009) كما بلغ صافي خسائرها بما يعادل 14 ألف دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 (35 ألف دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009).

تم الاعتماد على بيانات مالية مدققة للشركات التابعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، قامت الشركة الأم بفسخ عقد تأسيس إحدى شركاتها التابعة المملوكة بالكامل (شركة المجموعة الكويتية المتميزة العقارية ذ.م.م.) و تم التأشير بذلك في السجل التجاري و لم ينتج عن ذلك أرباح أو خسائر.

ان المقر الرئيسي للشركة الأم هو : الشرق ، شارع احمد الجابر ، ص.ب 23411 الصفاة 13095 الكويت .

إن الشركة الأم مملوكة بنسبة 99.127% للهيئة العامة للاستثمار.

تم الموافقة على اصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 10 مارس 2011.

2. ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة. إن هذه السياسات تم تطبيقها بثبات خلال كل السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية فيما عدا ما يتم ذكره.

2.1 أسس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)، وعلى أساس التكلفة التاريخية فيما عدا بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيم العادلة.

2.1.1 معايير جديدة وتعديلات تؤثر على المبالغ خلال العام الحالي (و/ أو السنوات السابقة)

فيما يلي بيان بالمعايير الدولية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها في البيانات المالية المجمعة. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة أثر مادي على المبالغ خلال العام الحالي وكذلك السنوات السابقة ولكن من الممكن أن تؤثر على المحاسبة عن الارتباطات والمعاملات في المستقبل.

تعديلات على المعيار الدولي رقم "5" (الموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع والأنشطة المتوقعة) • يوضح التعديل أن متطلبات الإفصاح في المعايير الدولية الأخرى بخلاف معيار رقم "5" لا تسرى على الموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع أو الأنشطة المتوقعة إلا إذا كانت تلك المعايير تتطلب ما يلي:

- إفصاح محدد على الموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع والأنشطة المتوقعة أو

- إفصاحات حول قياس الموجودات والالتزامات ضمن الوحدات المستبعدة والتي ليست في نطاق متطلبات القياس في معيار "5".

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي ما لم يذكر غير ذلك)

- يجب أن يتم تبويب كافة موجودات والتزامات الشركة التابعة كـ "متاحة للبيع" عندما تكون المجموعة مرتبطة بخطة بيع تفقدها السيطرة على تلك الشركة التابعة، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق غير مسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع أم لا.
- تعديلات معيار المحاسبة رقم "1" عرض البيانات المالية
- يوضح التعديل أن إمكانية تسوية الالتزامات عن طريق إصدار حقوق ملكية لا تؤثر على تبويبها كمتداول أو غير متداول.
- تعديلات معيار المحاسبة رقم "7" التدفقات النقدية
- يحدد التعديل أن المصروفات التي ينتج عنها الاعتراف بأصل في بيان المركز المالي يمكن تبويبها ضمن الأنشطة الاستثمارية في بيان التدفقات النقدية.
- يسمح المعيار المعدل بإمكانية اختيار طريقة قياس حقوق الجهات غير المسيطرة في تاريخ الاقتناء أما بالقيمة العادلة أو بحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الموجودات والالتزامات المكتناة عند كل عملية اقتناء.
- المعيار الدولي رقم "3" (المعدل في 2008) اندماج الأعمال
- يغير المعيار المعدل متطلبات الاعتراف والمحاسبة اللاحقة للمقابل المحتمل.
- يتطلب المعيار المعدل معالجة التكلفة المتعلقة بالاقتناء بشكل منفصل عن اندماج الأعمال، بحيث يتم إثبات تلك التكاليف كمصروف في بيان الدخل عند تكديدها.
- يؤثر المعيار المعدل على السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالتغيرات في نسب الملكية في شركاتها التابعة التي لم ينتج عنها فقد السيطرة. يتم إثبات الأثر الناتج عن الزيادة أو النقص في نسب الملكية في الشركات التابعة القائمة والتي لم ينتج عنها فقد السيطرة في حقوق الملكية وبدون أثر على الشهرة أو الأرباح والخسائر.
- معيار المحاسبة رقم "27" (المعدل في 2008) البيانات المالية المجمعة والمستقلة
- عند فقد السيطرة على الشركات التابعة بسبب معاملة أو حدث أو ظروف أخرى، يتطلب المعيار المعدل أن تقوم المجموعة باستبعاد كافة الموجودات والالتزامات وحقوق الجهات غير المسيطرة بالقيمة الدفترية ويتم إثبات القيمة العادلة للمقابل الذي تم الحصول عليه. يتم إثبات الحصة المتبقية في الشركة التابعة "سابقاً" بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم إثبات الفروق كإرباح أو خسائر في بيان الدخل.
- إن الأساس الموضح أعلاه في معيار "27" فيما يتعلق بفقد السيطرة والذي يتم معالجته كاستبعاد واقتناء مرة أخرى يمتد أيضاً لمعيار "28".
- معيار المحاسبة رقم (28) (معدل في 2008) الاستثمارات في الشركات الزميلة
- يوضح التفسير طرق المحاسبة الملائمة عند قيام المنشأة بتوزيع أصل غير نقدي على المساهمين.
- التفسير رقم "17" توزيع الموجودات غير النقدية
- يقوم التفسير بتوضيح كيفية المحاسبة للأصل الثابت المستلم من العملاء، حيث يتعين على الجهة المستلمة الاعتراف بالأصل بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل مقابل إثبات إيراد وفقاً لمعيار الإيراد رقم "18".
- التفسير رقم 18 تحويل أصل من العملاء

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

2.1.2 معايير جديدة وتعديلات لم يتم تطبيقها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي صدرت ولكنها غير واجبة التطبيق بعد.

المعيار الدولي "IFRS 9"	الأدوات المالية
تعديل المعيار الدولي "IFRS 7"	مستوى الإفصاح على مخاطر الائتمان والضمانات المحتفظ بها.
تعديل معيار المحاسبة رقم "24"	المعاملات مع الأطراف ذات الصلة
تعديل معيار المحاسبة "IAS 1"	عرض التحليلات لبنود الدخل الشامل الأخرى
تعديل المعيار "IAS 32"	تبويب حق أولوية الاكتتاب
تفسير رقم "19"	مبادلة التزام مالي مقابل أداة حقوق الملكية

• سوف يتم تطبيق المعيار الدولي "IFRS 9" في البيانات المالية المجمعة اعتباراً من 1 يناير 2013. سوف ينتج عن تطبيق المعيار الجديد أثر هام على المبالغ المتعلقة بموجودات والتزامات المجموعة المالية. لا يمكن تقدير الأثر بشكل مناسب لحين القيام بإجراء دراسة تحليلية.

• يتمثل تأثير معظم التعديلات على المعايير الأخرى أعلاه على الإفصاحات والعرض فقط.

2.2 أساس تجميع البيانات المالية

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها "الشركات التابعة". توجد السيطرة عندما يكون لدى المجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة لكي تستفيد من أنشطتها.

يتم إثبات إيرادات ومصروفات الشركات التابعة المقتناة والمستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل المجمع من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ الاستبعاد. يتم توزيع إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة بين ملاك الشركة والجهات غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في حقوق الجهات غير المسيطرة.

إذا لزم الأمر، يتم تعديل السياسات المحاسبية المطبقة في الشركة التابعة لتوحيدها مع السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.

يتم استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحقوق الجهات المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد بمقدار الفرق بين:

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية للموجودات قبل الاستبعاد (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات غير المسيطرة.

ويتم المحاسبة عن أي مكونات أخرى مدرجة مباشرة في حقوق الملكية كما لو تم استبعاد الموجودات المتعلقة بها (بمعنى إن يتم تحويلها إلى بيان الدخل أو إلى الأرباح المرحلة). تسجل أي حصة متبقية من الاستثمارات في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقد السيطرة بالقيمة العادلة كاعتراف مبدئي لتلك الحصة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول للاقتناء بالقيمة العادلة والتي يتم احتسابها بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من المجموعة للملاك السابقين للشركة التابعة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدره من المجموعة مقابل الاقتناء. يتم إثبات تكلفة الاقتناء بصفة عامة في بيان الدخل عند تكبدها.

يتم الاعتراف المبني للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول وحصه حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصه مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الاقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصه حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصه مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل كأرباح.

يتم قياس حصه حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حصه الحقوق غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصه. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة -إن وجدت- في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل كما لو تم استبعاد الحصه بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن اقتناء شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاقتناء ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت.

لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع إن تستفيد من عملية اندماج الأعمال التي نتج عنها تلك الشهرة. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة للشهرة مرة أخرى.

الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي الشركات التي يكون للمجموعة تأثير هام عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية ولا يمتد إلى وجود سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم إثبات الموجودات والالتزامات المتعلقة بالشركة الزميلة في البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار مبدياً بالتكلفة في بيان المركز المالي المجمع ويتم تعديل الاستثمار لاحقاً لذلك لإثبات حصه المجموعة في نتائج أعمال وكذلك بنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الزميلة. في حال زيادة حصه المجموعة من الخسائر وبنود الخسائر الشاملة الأخرى عن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، تتوقف المجموعة عن إثبات أي خسائر إضافية. يتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط في حدود ما إذا كان هناك التزام قانوني أو استدلالي على المجموعة أو أن قامت المجموعة بالسداد نيابة عن الشركة الزميلة.

يتم تسجيل الزيادة في تكلفة الاستثمار عن حصه المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والمطلوبات المحتملة المحددة للشركة الزميلة كما في تاريخ الاقتناء كشهرة ضمن حساب الاستثمار. إن الزيادة في حصه المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحتملة المحددة للشركة الزميلة عن تكلفة الاستثمار يتم تسجيلها مباشرة في بيان الدخل.

يتم دراسة الانخفاض في القيمة للاستثمار في الشركة الزميلة (متضمنة الشهرة) كأصل واحد، ويتم مقارنته مع القيمة الاستردادية (قيمة الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد أيها أعلى). يتم إثبات الانخفاض في القيمة ببيان الدخل. يتم رد الانخفاض في القيمة إذا ما ارتفعت القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار لاحقاً.

يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة في حدود ملكية المجموعة في هذه الشركات.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

2.3 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً للالتزامات التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس جميع الموجودات المالية أو المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم التكاليف المالية المتعلقة بالاقتناء أو الإصدار للأصل أو الالتزام المالي من القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المالي عند الاعتراف المبدئي (باستثناء الأدوات المالية المصنفة بـ "القيمة العادلة من خلال بيان الدخل"). حيث يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاقتناء مباشرة في بيان الدخل.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى تصنيفات محددة وهي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وموجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض ومدنيون. تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الشراء بناءً على الغرض من اقتناء تلك الموجودات المالية. يتم الاعتراف بكافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في حالة ما إذا تم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة أو تم تحديدها كذلك عند الاقتناء. يتم الاعتراف بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمتها العادلة، ويتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل. تتضمن الأرباح المثبتة في بيان الدخل التوزيعات النقدية والفوائد المكتسبة من الأصل المالي. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

موجودات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات المالية - ذات دفعات ثابتة أو محددة ولها تاريخ استحقاق ثابت، وتتوافر لدى الإدارة النية والقدرة على الاحتفاظ بها حتى أجل استحقاقها.

القروض والمدنيون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات ذات استحقاق ثابت أو محدد، وهي غير مسعرة في أسواق نشطة. تثبت القروض والمدنيون (الذمم التجارية والمدنيون الآخرون والنقد والنقد المعادل) بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي مخصوصاً منها أي خسائر انخفاض في القيمة.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست مشتقات، وهي التي لم يتم تصنيفها كقروض ومدنيون أو محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل.

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة ضمن بنود بيان الدخل الشامل الأخرى وتتراكم ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، يتم تحويل رصيد احتياطي التغير في القيمة العادلة إلى بيان الدخل المجموع.

يتم إثبات الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة في سوق نشط والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوق بها بالتكلفة بعد خصم الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة مالية.

يتم إثبات التوزيعات النقدية المتعلقة بالاستثمارات المتاحة للبيع في بيان الدخل عند ثبوت حق المجموعة في استلام تلك التوزيعات، ويتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل الأخرى.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

الانخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة للأصل المالي بخلاف الموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل مباشرة عند وجود دليل إيجابي- نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات - أن التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل أو لتلك المجموعة من الأصول سوف تتأثر.

إن الانخفاض الهام أو الدائم في القيمة العادلة بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع عن التكلفة يعتبر دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة.

إن الدليل الموضوعي للانخفاض في محفظة العملاء يمكن أن يتضمن خبرة المجموعة السابقة حول إمكانية التحصيل، زيادة عدد أيام التأخير في التحصيل عن متوسط فترة الائتمان، والتغيرات الملحوظة في الاقتصاديات العالمية والمحلية التي تؤدي بدورها إلى تخلف العملاء عن السداد.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن خسائر الانخفاض في القيمة تتمثل في الفرق بين القيمة الدفترية وصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة لتلك الموجودات مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة فإن خسائر الانخفاض في القيمة تتمثل في الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة طبقاً لمعدلات العائد السارية الفعلية في السوق على الأدوات المالية المشابهة.

يتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الموجودات بخسائر الانخفاض في القيمة فيما عدا الذمم التجارية حيث يتم تخفيض قيمتها من خلال تكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها. عند وجود دليل على أن الذمم التجارية لن يتم تحصيلها يتم إعدام تلك الذمم مقابل المخصص المكون. في حال التحصيل اللاحق للذمم التي سبق إعدامها فيتم إدراجها في بيان الدخل.

إن خسائر الانخفاض في القيمة في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً في بيان الدخل الشامل.

عدم التحقق

يتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق الشركة في استلام التدفقات النقدية من هذه الأداة أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيته في الأصل إلى طرف آخر. في حالة الحذف الكامل للأصل، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم والمدينون وبنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بالأصل في بيان الدخل.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي للمطلوبات المالية "متضمنة القروض" بالقيمة العادلة بعد خصم تكلفة المعاملة المتكبدة ويتم إعادة قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم إدراج الفرق بين المتحصلات (بعد خصم تكلفة المعاملة) والقيمة التي يجب الوفاء بها في بيان الدخل على مدار فترة الاقتراض باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

عدم التحقق

يتم حذف الالتزام المالي فقط عند الوفاء بالالتزام أو انتهائه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والمقابل المدفوع والدائنون في بيان الدخل.

2.4 أراضي وعقارات قيد التطوير

تثبت الأراضي والعقارات قيد التطوير بالتكلفة متضمنة تكاليف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إما كاستثمارات عقارية أو أراضي وعقارات بغرض المتاجرة وفقاً لنية الإدارة للاستخدام المستقبلي لتلك العقارات .

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

2.5 استثمارات عقارية

إن الاستثمارات العقارية هي تلك التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير. يتم إثبات تلك الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الإستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة للإنخفاض في القيمة. وتستهلك الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر لها.

2.6 ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. تدرج مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية في بيان الدخل المجمع للفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. يتم رسمة هذه مصروفات في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

تستهلك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة باستثناء الأراضي. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات بقيمتها الاستردادية وذلك حال انخفاض القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية.

يتم مراجعة القيمة التخريدية والعمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير.

تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمنشآت والمعدات في بيان الدخل بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

2.7 انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة والغير ملموسة بخلاف الشهرة

يتم مراجعة الموجودات الملموسة وغير الملموسة سنوياً لتحديد مدى وجود مؤشرات على انخفاض قيمتها.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن صافي القيمة الاستردادية. ويتم تحديد صافي القيمة الاستردادية على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر. في حال رد الانخفاض في القيمة، يتم عكس الانخفاض في القيمة في حدود صافي القيمة الدفترية للأصل فيما لو لم يتم عدم إثبات الانخفاض في القيمة في السابق. يتم الاعتراف برد الانخفاض في القيمة في بيان الدخل مباشرة.

2.8 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية حالية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجة للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق و القيم الحالية للنفود و المخاطر المحددة للالتزام.

2.9 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزايا محددة. بالنسبة للعاملين غير الكويتيين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ البيانات المالية وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجموعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

2.10 تحقق الإيرادات

- يتم إثبات أتعاب الإدارة على أساس النسبة الزمنية طبقاً للأسس والمعدلات المحددة في اتفاقيات إدارة المحافظ.
- تدرج الفوائد الودائع على أساس التوزيع الزمني وتشمل الإيرادات والمصروفات الأخرى على أساس مبدأ الإستحقاق.
- يتم إثبات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في إستلامها.
- يتم إثبات إيرادات الإيجار التشغيلي بطريقة الثابت على مدار مدة العقد.
- ويتم إثبات أرباح بيع الأراضي والعقارات والاستثمارات العقارية عند إتمام عملية البيع والتي تتم عند انتقال المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية العقارات المباعة إلى المشتري.

2.11 المحاسبة عن عقود الإيجار

يتم معالجة الإيجارات كإيجار تمويلي إذا ما تم تحويل معظم المنافع والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل وفقاً لبنود العقد للمستأجر. يتم معالجة كافة عقود الإيجار الأخرى كإيجار تشغيلي.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم إثبات إيرادات الإيجار التشغيلي بالقسط الثابت على مدار فترة الإيجار. يتم توزيع إيرادات الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس عائد ثابت على صافي قيمة الأصل المؤجر.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف المبني بالأصول المستأجرة وفقاً لعقود إيجار تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للإيجار. يتم إثبات التزام للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجمع مقابل عقود الإيجار التمويلي. ويتم إثبات المبالغ المسددة مقابل عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار فترة عقود الإيجار.

يتم الاعتراف بالحافز التشجيعي الذي يتم الحصول عليه عند التعاقد وفقاً لعقود إيجار تشغيلي ضمن الالتزامات ويتم الاعتراف اللاحق به في بيان الدخل خصماً من مصاريف الإيجار بطريقة القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار.

2.12 العملات الأجنبية

عملة التشغيل والعرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية التي تقوم الشركة بممارسة أنشطتها فيها (عملة التشغيل). يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، والتي تمثل عملة عرض البيانات المالية للمجموعة

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات بعملات أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل.

شركات المجموعة

يتم ترجمة نتائج الأعمال والمركز المالي لكافة شركات المجموعة والتي لها عملة تشغيل مختلفة عن عملة العرض (بخلاف الشركات التي تمارس أنشطتها في بلاد دول تعاني من معدلات تضخم عالية جداً) إلى عملة العرض كما يلي:

- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي باستخدام سعر الإقفال في تاريخ البيانات المالية.
- يتم ترجمة الإيرادات والمصروفات في بيان الدخل باستخدام متوسط سعر الصرف.
- ويتم إثبات ناتج الترجمة في بند مستقل في بيان الدخل الشامل الأخر.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

2.13 توزيعات الأرباح

إن توزيعات الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم يتم الاعتراف بها كالتزامات في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد هذه التوزيعات من مساهمي الشركة الأم.

2.14 الموجودات بصفة أمانة

لا تعتبر الموجودات التي تحتفظ بها المجموعة بصفة الوكالة أو الأمانة من موجودات المجموعة، وبناءً على ذلك لا تتضمن البيانات المالية للمجموعة تلك الموجودات.

3. إدارة المخاطر المالية

3.1 المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمجموعة من المخاطر المالية وهي مخاطر السوق (تتضمن مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر القيمة العادلة لمعدل الفائدة ومخاطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغيرات في أسعار الفائدة ومخاطر أسعار السوق) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تتركز إدارة المجموعة لهذه المخاطر المالية في التقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في عوامل السوق.

تعتمد المجموعة على مصادرها الداخلية في تمويل أنشطتها.

خطر السوق

مخاطر العملة الأجنبية

إن خطر العملات الأجنبية هو خطر التذبذب في القيمة العادلة أو في التدفقات النقدية للأداة المالية نتيجة التغير في أسعار الصرف.

تتعرض المجموعة لخطر العملات الأجنبية الناتج بشكل أساسي من التعامل في الأدوات المالية بالجنيه المصري والدولار الأمريكي والليرة اللبنانية. إن خطر العملات الأجنبية ينتج من المعاملات المستقبلية على صافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة والزميلة والأجنبية والمثبتة بالجنيه المصري والليرة اللبنانية وبعض الاستثمارات بالقيمة العادلة بالدولار الأمريكي.

يعتبر تعرض المجموعة لهذا الخطر غير مادي نظراً لأن حجم إستثمارات المجموعة بالعملة الأجنبية مقارنة باستثمارات المجموعة ككل يعتبر غير مادي وبالرغم من ذلك تقوم المجموعة بصفة دورية بمراقبة حركة أسعار العملات الأجنبية أمام الدينار الكويتي لمعرفة الأثر على بياناتها المالية وإتخاذ الإجراءات اللازمة.

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر القيمة العادلة هي المخاطر الناتجة عن تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن المجموعة معرضة لمخاطر السعر من خلال استثماراتها المبوبة في البيانات المالية المجمعة كاستثمارات متاحة للبيع.

تتعرض المجموعة لخطر التقلبات في الأدوات المالية المتمثلة في حقوق ملكية نظراً لامتلاكها استثمارات متاحة للبيع وإستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل.

حتى تقوم المجموعة بإدارة هذا الخطر فإنها تقوم بمراقبة أسعار الأسواق بشكل دوري مع إتباع إستراتيجية التنوع في إستثماراتها. تحاول المجموعة تركيز استثماراتها في الشركات العقارية لتقليل مخاطر التقلب في القيمة العادلة.

تبلغ نسبة استثمارات المجموعة في أسهم وصناديق عقارية 45% من إجمالي استثمارات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2010 (30% كما في 31 ديسمبر 2009).

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

مخاطر أسعار الفائدة

هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار معدلات الفائدة في السوق.

ليس لدى المجموعة موجودات مالية محملة بأسعار فائدة لأجال طويلة، وعلى ذلك لا تتعرض المجموعة لخطر التغير في القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة التغير في سعر الفائدة، بالإضافة إلى عدم تعرضها لخطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغير في أسعار الفائدة نظراً لعدم وجود التزامات مالية محملة بأسعار الفائدة.

تتعرض المجموعة لخطر التقلبات في التدفقات النقدية المستلمة الناتجة عن التغير في سعر الفائدة وعلى الوادع ويعتبر هذا الخطر محدود حيث أن آجال استحقاق الودائع قصيرة.

خطر الائتمان

إن خطر الائتمان يتمثل في احتمال خسارة المجموعة نتيجة عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامات المالية تجاه المجموعة.

إن خطر الائتمان يتم إدارته على مستوى المجموعة من خلال مراقبة سياسة الائتمان على أساس مستمر.

إن خطر الائتمان مركز بشكل كبير في النقد والنقد المعادل والمستحق من أطراف ذات صلة، تقوم المجموعة بالاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل لدى جهات ومؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية. بالإضافة إلى أن المبلغ المستحق من أطراف ذات صلة يتركز لدى المساهم الرئيسي في الشركة الأم وهي جهة سيادية في دولة الكويت والصندوق العقاري المدار من قبل المجموعة.

خطر السيولة

هي خطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

إن إدارة خطر السيولة تتمثل بشكل أساسي في الاحتفاظ برصيد كافي من النقد والأدوات المالية عالية السيولة و إتاحة الموارد المالية لتلبية احتياجات المجموعة من السيولة.

تقوم المجموعة بمراقبة خطر السيولة من خلال الاحتفاظ بمجموعة من الاستثمارات المالية سريعة السيولة مما يتيح للمجموعة إمكانية توفير السيولة المطلوبة في حال الاحتياج إليها. بالإضافة إلى ذلك تقوم إدارة المجموعة بدراسة درجة سيولة هذه الاستثمارات بصفة دورية وتصحيح تركيبة الأصول في حال وجود حاجة لذلك.

إن جميع التزامات المجموعة مستحقة السداد خلال ثلاث أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة

3.2 تقدير القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية كما يلي:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية بقياسات وظروف محددة ويتم تداولها في سوق نشط وفقاً لأسعار السوق.

- يتم تحديد القيمة العادلة لباقي الموجودات والالتزامات المالية الأخرى فيتم تحديدها وفقاً لطرق تسعير بناء على التدفقات النقدية المخصصة.

إن الجدول الوارد أدناه يوضح تحليل للأدوات المالية والتي يتم إعادة قياسها بعد الاعتراف المبني بالقيمة العادلة وفقاً لثلاث مستويات لتحديد تلك القيم:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

الإجمالي	2010		الموجودات استثمارات متاحة للبيع
	المستوى الثاني	المستوى الأول	
2,900	2,805	95	
الإجمالي	2009		الموجودات استثمارات متاحة للبيع
	المستوى الثاني	المستوى الأول	
3,158	2,987	171	

4. التقديرات المحاسبية الهامة

4.1 التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة والواردة في إيضاح رقم 2 تتطلب من الإدارة القيام ببعض التقديرات والافتراضات لتحديد القيم الدفترية للموجودات والالتزامات التي ليست لها أي مصادر أخرى للتقييم. تعتمد التقديرات والافتراضات على الخبرة السابقة والعناصر الأخرى ذات العلاقة. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات بصفة دورية. يتم إثبات أثر التعديل على التقديرات في الفترة التي تم فيها التعديل وفي الفترة المستقبلية إذا كان التعديل سوف يؤثر على الفترات المستقبلية.

انخفاض في قيمة المدينين

تقوم المجموعة بمراجعة الاستثمارات في أدوات الدين بشكل ربع سنوي لتحديد ما إذا كان هناك حاجة لتسجيل مخصص لخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل. بشكل محدد تقوم الإدارة بوضع تقديرات لمبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المتوقعة عند تحديد قيمة ذلك المخصص.

انخفاض في قيمة الموجودات الثابتة

تقوم المجموعة بمراجعة الموجودات الثابتة بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تلك التقديرات تستند بالضرورة على عدة افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية مما يؤدي إلى تغيرات مستقبلية في تلك المخصصات.

دليل الانخفاض في قيمة الاستثمارات

تحدد المجموعة الانخفاض في الاستثمارات المتاحة للبيع عندما يكون هناك انخفاض طويل الأجل أو مادي في قيمة الاستثمارات المدرجة "المتاحة للبيع"، إن تحديد ما هو طويل الأجل أو مادي يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في هذا الشأن. بالإضافة لذلك تقوم المجموعة بتقييم ضمن عوامل متعددة للتذبذب المعتاد في أسعار الأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسعرة. إن الانخفاض في القيمة يعتبر ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور في المركز المالي في الشركة المستثمر فيها أو في الصناعة التي تعمل بها وكذلك في أداء القطاع والتكنولوجيا وعوامل أخرى تشغيلية ومالية مرتبطة بالتدفقات النقدية.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم عمل تقدير لوجود خسائر انخفاض في قيمة الشركة الزميلة عندما يكون هناك مؤشر على ذلك الانخفاض. يتم دراسة الانخفاض لكامل القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما فيها الشهرة وعلى ذلك لا يتم عمل دراسة انخفاض في القيمة للشهرة بشكل مستقل. إن خسائر الانخفاض وردت تلك الخسائر يتم من خلال بيان الدخل المجمع.

5. النقد والنقد المعادل

2009	2010
1,206	1,194
313	1,184
23	-
1,542	2,378

ودائع لأجل وحسابات تحت الطلب
نقد وحسابات جارية لدى البنوك
نقد بالمحافظ الاستثمارية

5.1 بلغ متوسط معدل سعر الفائدة الفعلي على الودائع لأجل 1.62% كما في 31 ديسمبر 2010 (2.75% كما في 31 ديسمبر 2009).

5.2 إن الودائع لأجل تستحق خلال 3 شهور من تاريخ الإيداع.

5.3 إن معظم أرصدة النقد والنقد المعادل بالدينار الكويتي كما في 31 ديسمبر 2010 / 2009.

6. استثمارات بالقيمة العادلة – بيان الدخل

2009	2010
1,877	1,994
958	910
1,255	1,126
558	-
4,648	4,030

استثمارات في صناديق عقارية
استثمارات في صناديق مالية
استثمارات في أسهم غير مسعرة
استثمارات في أسهم مسعرة

6.1 فيما يلي تحليل الاستثمارات بالقيم العادلة – بيان الدخل بالعملات:

2009	2010
4,050	3,626
598	404
4,648	4,030

الدينار الكويتي
عملات أخرى

6.2 تم التوصل للقيمة العادلة للاستثمارات في صناديق عقارية من خلال سعر صافي الوحدة المقدمة من مديري تلك الصناديق.

6.3 إن استثمارات المجموعة في صناديق مالية تمثل استثمار في أحد الصناديق المحلية والذي يعاني من مشاكل في السيولة نظراً لتأثير الأزمة العالمية والإقليمية. قام مدير الصندوق بتعليق عمليات استرداد الوحدات كما لم يتم اعتماد البيانات المالية وصافي قيمة الوحدة من الجهات المختصة وعلى ذلك قامت إدارة المجموعة بتقدير القيمة العادلة لاستثماراتها في ذلك الصندوق بمبلغ 910 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (958 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009) بينما بلغت القيمة من واقع المراسلات الواردة من مدير الصندوق 1,082 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (1,108 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009).

7. مدينون

2009	2010
506	403
109	61
144	123
759	587
(509)	(503)
250	84

مدينون تجاريون
إيرادات مستحقة
أرصدة مدينة أخرى

مخصص الانخفاض في القيمة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

7.1 تتضمن أرصدة المدينون مبلغ 56 دينار كويتي بما يعادل 297,552 ليرة لبنانية كما في 31 ديسمبر 2010 (11 دينار كويتي بما يعادل 61,930 ليرة لبنانية كما في 31 ديسمبر 2009).

7.2 فيما يلي حركة مخصص الإنخفاض في القيمة:

2009	2010	
507	509	رصيد أول السنة
2	3	تدعيم
-	(9)	مخصصات إنتفي الغرض منها
509	503	رصيد آخر السنة

8. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهم الرئيسي في المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية والصندوق المدار من قبلها وكذلك أعضاء مجلس الإدارة. لقد تمت الموافقة على أسعار وشروط السداد الخاصة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. وفيما يلي بيان بمعاملات وأرصدة الأطراف ذات صلة:

2009	2010	المعاملات
402	436	أتعاب إدارة محافظ المساهم الرئيسي
32	38	أتعاب إدارة صندوق المجموعة العقاري الأول
755	357	أرباح بيع استثمارات عقارية
12	14	اللجان التنفيذية
35	56	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

وفيما يلي الأرصدة المستحقة من الاطراف ذات الصلة كما في 31 ديسمبر :

2009	2010	الأرصدة
211	437	الهيئة العامة للاستثمار
1,382	37	صندوق المجموعة العقاري الأول
1,593	474	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(101)	(101)	
1,492	373	

تخضع المعاملات مع أطراف ذات صلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

9. استثمارات متاحة للبيع

2009	2010	
1,338	1,069	أسهم محلية - غير مسعرة
1,820	1,831	أسهم أجنبية - غير مسعرة
3,158	2,900	

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

9.1 إن تحليل الإستثمارات المتاحة للبيع بالعملات كما في 31 ديسمبر ما يلي:

2009	2010	
1,338	1,069	دينار كويتي
1,811	1,822	دولار أمريكي
9	9	عملات أخرى
<u>3,158</u>	<u>2,900</u>	

9.2 تتضمن الإستثمارات المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2010 إستثمارات بمبلغ 1,554 ألف دينار كويتي تم إثباتها بالتكلفة (1,554 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009). لا توجد حالياً لدى الإدارة مؤشرات على وجود انخفاض في قيمة تلك الإستثمارات.

9.3 تتضمن الإستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 1,346 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (1,604 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009) تم التوصل لقيمتها العادلة بناءً على آخر بيانات مالية متاحة لدى المجموعة عن هذه الشركات.

9.4 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، قامت إدارة المجموعة بتقدير خسائر الإنخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 356 ألف دينار كويتي نتيجة الإنخفاض الهام في قيمتها العادلة (لاشى دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009).

10. أراضي وعقارات قيد التطوير

2009	2010	
5,289	10,049	رصيد أول السنة
4,760	3,821	إضافات خلال السنة
-	(12,399)	المحول لإستثمارات عقارية (إيضاح 12)
<u>10,049</u>	<u>1,471</u>	رصيد آخر السنة

10.1 تم استبعاد إضافات بمبلغ 1,255 ألف دينار كويتي من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية (إيضاح 12).

11. استثمار في شركات زميلة

2009	2010	نسبة الملكية (%)	بلد التأسيس	
2,315	2,727	24.4	مصر	الشركة العربية للخزف - شركة مساهمة مصرية
1	1	31.5	مصر	الشركة العربية للطوب - شركة مساهمة مصرية
1	1	23.8	مصر	الشركة المالية للتنمية الاقتصادية - شركة مساهمة مصرية
<u>2,317</u>	<u>2,729</u>			

11.1 تم إثبات حصة المجموعة في صافي موجودات ونتاج أعمال الشركة العربية للخزف - شركة مساهمة مصرية طبقاً لآخر بيانات مالية غير مدققة معتمدة من مراقب حسابات تلك الشركة كما في 30 سبتمبر 2010. بلغت القيمة العادلة لذلك الاستثمار المعادل لمبلغ 9,152 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (المعادل لمبلغ 3,116 ألف دينار كويتي - 2009).

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

11.2 فيما يلي ملخص للبيانات المالية للشركة الزميلة كما في 30 سبتمبر:

2010			
صافي الربح	إجمالي الإيرادات	إجمالي المطلوبات	إجمالي الموجودات
4,914	13,331	3,069	15,206

2009			
صافي الربح	إجمالي الإيرادات	إجمالي المطلوبات	إجمالي الموجودات
2,979	9,576	2,822	12,924

12. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في بنايات سكنية ومجمعات تجارية في مناطق متفرقة من دولة الكويت. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 24.5 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (11.8 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009)، بناء على تقييم من جهة فنية. فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

2009	2010	
6,478	5,766	رصيد أول السنة
24	-	إضافات
-	12,399	المحول من أراضي وعقارات قيد التطوير (إيضاح 10)
(553)	(275)	استيعادات
(183)	(164)	استهلاكات
5,766	17,726	رصيد آخر السنة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، قامت المجموعة ببيع أحد الاستثمارات العقارية لطرف ذو صلة ونتج عن تلك العملية أرباح بمبلغ 357 ألف دينار كويتي.

13. دائنون

2009	2010	
1,385	1,456	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
576	560	مستحقات موظفين
768	806	مخصص مطالبات
120	120	مخصصات أخرى
75	128	مبالغ مستلمة مقدما من العملاء
152	1,633	دائنون آخرون
76	83	مصاريف مستحقة
5	9	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
8	11	زكاة
3,165	4,806	

13.1 إن معظم أرصدة الدائنون بالدينار الكويتي كما في 31 ديسمبر 2010 / 2009.

13.2 يتضمن بند دائنون آخرون مبلغ 1,255 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010، يتمثل في المبالغ المستحقة للمقاولين المسند لهم أعمال إنشائية في بعض العقارات والتي تم تحويلها من أراضي وعقارات قيد التطوير إلى الاستثمارات العقارية خلال السنة، إن تلك المبالغ تم استيعادها من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالألف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

14. رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 10 مليون دينار كويتي موزعا على 100 مليون سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

15. احتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية لعام 1960 وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويجوز للجمعية العمومية وقف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. لا يجوز توزيع هذا الاحتياطي على المساهمين إلا في حدود 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات ، وإذا زاد الاحتياطي القانوني عن نصف رأس مال الشركة الأم جاز للجمعية العمومية أن تقرر استعمال ما زاد عن الحد في الأوجه التي تراها في مصلحة المساهمين.

16. احتياطي اختياري

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الاحتياطي الاختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العمومية ، ويوقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. اقترح مجلس إدارة الشركة الأم تحويل 10% صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الاحتياطي الاختياري.

17. صافي إيرادات الإيجارات

2009	2010
906	802
(52)	(48)
854	754

إجمالي إيرادات الإيجارات

إجمالي مصروفات الإيجارات

18. خسائر استثمارات

2009	2010
51	51
-	(356)
51	(305)
68	105
68	65
(615)	(38)
(479)	132
(428)	(173)

استثمارات متاحة للبيع:

توزيعات أرباح نقدية

إنخفاض في القيمة

استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل:

توزيعات أرباح نقدية

أرباح بيع

التغير في القيمة العادلة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي ما لم يذكر غير ذلك)

19. عمومية وإدارية

2009	2010
91	93
16	15
127	123
234	231

إيجار
مصاريف صيانة
مصاريف أخرى

20. تكاليف الموظفين

2009	2010
814	698
175	172
125	114
180	159
110	120
1,404	1,263

رواتب واجور
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
إجازات
مكافآت موظفين
تأمينات اجتماعية وأخرى

21. مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 بمبلغ 56 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2009 بمبلغ 35 ألف دينار كويتي) وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العامة. إن هذا المبلغ يتجاوز الحد الأقصى المنصوص عليه في المادة رقم (150) من قانون الشركات التجارية وكذلك المادة رقم (25) من النظام الأساسي للشركة الأم.

22. ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم على أساس صافي ربح السنة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي :

2009	2010
472	964
100,000,000	100,000,000
4.72	9.64

صافي ربح السنة (ألف دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
ربحية السهم (فلس)

23. توزيعات أرباح مقترحة

إعتمدت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم في 17 فبراير 2010 البيانات المالية للمجموعة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 كما اعتمدت عدم توزيع أرباح عن نفس السنة.

بتاريخ 10 مارس 2011 اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أرباح عن السنة المنتهية 2010.

إن ذلك الاقتراح يخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالآلاف دينار كويتي مالم يذكر غير ذلك)

24. معلومات القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في القطاع العقاري وقطاع الاستثمارات وكذلك قطاع إدارة المشاريع والصيانة. يتم التقرير عن نتائج القطاعات الى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة الى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والالتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

المجموع	إدارة المشاريع والصيانة		إدارة العقار		إدارة الاستثمار			
	2009	2010	2009	2010	2009	2010		
2,402	2,713	308	186	1,377	1,119	717	1,408	إيرادات القطاعات
520	1,040	41	14	315	160	164	866	نتائج القطاعات
(48)	(76)							مصاريف غير موزعة
472	964							صافي ربح السنة

التوزيع الجغرافي

المجموع	الشرق الاوسط (ماعدا الكويت)		الكويت			
	2009	2010	2009	2010		
2,402	2,713	982	1,042	1,420	1,671	إجمالي الإيراد
29,285	31,764	7,712	7,171	21,573	24,593	إجمالي الموجودات
3,165	4,806	141	121	3,024	4,685	إجمالي المطلوبات

25. التزامات محتملة وارتباطات

2009	2010	
69	67	كفالات بنكية
3,484	1,256	إرتباطات رأسمالية عن عقود تطوير عقارات

26. موجودات الأمانة

بلغ إجمالي موجودات الأمانة 37,891 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (11,078 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009).