

شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مقفلة  
دولة الكويت

البيانات المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2004  
مع  
تقرير مراقب الحسابات

شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مقفلة  
دولة الكويت

البيانات المالية  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2004  
مع  
تقرير مراقب الحسابات

المحتويات

	تقرير مراقب الحسابات
<u>بيان</u>	
أ	الميزانية العمومية
ب	بيان الدخل
ج	بيان التغيرات في حقوق المساهمين
د	بيان التدفقات النقدية
<u>صفحة</u>	
8 - 1	إيضاحات حول البيانات المالية

### تقرير مراقب الحسابات

السادة المساهمين المحترمين  
شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مغلقة  
دولة الكويت

لقد دققت الميزانية العمومية المرفقة لشركة صكوك للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية مغلقة كما في 31 ديسمبر 2004 ، وبيانات الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية آنذاك . إن هذه البيانات المالية من مسؤولية إدارة الشركة ، وإن مسؤوليتي هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية إستنادا إلى التدقيق الذي قمت به . إن البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2003 قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر ، وقد اصدر تقريره بتاريخ 13 مارس 2004 ، مع رأي غير متحفظ حول تلك البيانات المالية .

لقد قمت بالتدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية لا تتضمن أخطاء مادية . وتشتمل إجراءات التدقيق على فحص عينات من المستندات والأدلة المؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية ، كما تشتمل على تقييم للمبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة التي أجرتها الإدارة ، كذلك تقييم شامل لعرض البيانات المالية . وباعتقادي أن التدقيق الذي قمت به يوفر أساسا معقولا يمكنني من إبداء رأي حول البيانات المالية .

برأيي ، إن البيانات المالية المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي المادية ، المركز المالي لشركة صكوك للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية مغلقة كما في 31 ديسمبر 2004 ، ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية آنذاك وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية .

برأيي كذلك ، أن هذه البيانات تتضمن ما نص قانون الشركات التجارية ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها ، وأنني قد حصلت على المعلومات التي رأيتها ضرورية لأداء مهمتي ، وأن الشركة تمسك بحسابات منتظمة ، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية ، وأن البيانات المتعلقة بالحسابات والواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة ، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدي لم تقع خلال السنة مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية أو لنظام الشركة على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة أو نتائج أعمالها .

د . شعيب عبدالله شعيب

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33

البزيع وشركاهم

عضو في RSM العالمية

دولة الكويت  
29 مارس 2005

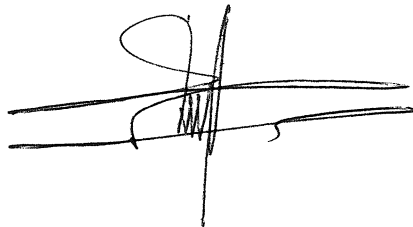
شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مغلقة  
دولة الكويت  
الميزانية العمومية  
كما في 31 ديسمبر 2004

بيان - أ

2003 دينار كويتي	2004 دينار كويتي	ايضاح	الموجودات
			موجودات متداولة :
185,053	1,735,051	3	النقد والنقد المعادل
446,810	-	4	استثمارات
-	6,816,988	5	حقوق إنتفاع
22,578	5,561,296	6	مدينون و أرصدة مدينة أخرى
-	8,350,000	7	استثمارات مرابحة
205,875	-		عقارات محتفظ بها لغرض التداول
860,316	22,463,335		مجموع الموجودات المتداولة
134,986	1,150,000	4	استثمارات
-	26,553,986	5	حقوق إنتفاع
-	613,027	6	مدينون و أرصدة مدينة أخرى
234,048	-	8	عقارات استثمارية
7,661	70,724	9	موجودات ثابتة
1,237,011	50,851,072		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة :
7,362	10,375,249	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,362	10,375,249		مجموع المطلوبات المتداولة
-	9,589,280	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
18,433	6,497	11	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			حقوق المساهمين :
1,000,000	30,000,000	12	رأس المال
21,382	105,018	13	إحتياطي إجباري
21,382	105,018	14	إحتياطي إختياري
168,452	670,010		أرباح مرحلة
1,211,216	30,880,046		مجموع حقوق المساهمين
1,237,011	50,851,072		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من البيانات المالية

فواز سليمان الأحمد  
رئيس مجلس الإدارة



بيان - ب

شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مغلقة  
دولة الكويت  
بيان الدخل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2004

2003 دينار كويتي	2004 دينار كويتي	إيضاح	
46,900	6,090,612	15	إيرادات تشغيل
(16,267)	(5,344,075)	15	تكاليف تشغيل
30,633	746,537		مجمّل الربح
57,442	111,164	16	إيرادات تشغيل أخرى
			مصاريّف وأعباء :
16,711	95,589	17	تكاليف موظّفين
31,782	27,208		مصاريّف إدارية وعمومية
6,065	2,770		إستهلاك
54,558	125,567		
33,517	732,134		ربح التشغيل
-	92,776	7	أرباح مرابحة
62,899	-	18	صافي ربح الاستثمار
-	11,447		ربح تحويل عملة أجنبية
96,416	836,357		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(868)	(7,527)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
95,548	828,830		صافي ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكّل جزءاً من البيانات المالية

بيان - ج

شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مقفلة  
دولة الكويت  
بيان التغيرات في حقوق المساهمين  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2004

المجموع دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	إحتياطي إختياري دينار كويتي	إحتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
1,115,668	92,188	11,740	11,740	1,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2002
95,548	95,548	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(19,284)	9,642	9,642	-	المحول إلى الإحتياطيات
1,211,216	168,452	21,382	21,382	1,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2003
29,000,000	-	-	-	29,000,000	الزيادة في رأس المال (إيضاح 12)
(160,000)	(160,000)	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (16% - 2003)
828,830	828,830	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(167,272)	83,636	83,636	-	المحول إلى الإحتياطيات
<b>30,880,046</b>	<b>670,010</b>	<b>105,018</b>	<b>105,018</b>	<b>30,000,000</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2004

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من البيانات المالية

شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مغلقة  
دولة الكويت

بيان - د

بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2004

2003 دينار كويتي	2004 دينار كويتي	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
96,416	836,357	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي التسويات :
19,832	2,770	إستهلاك
-	(92,776)	أرباح مرابحة
-	(746,537)	ربح من بيع حقوق إنتفاع
4,092	6,497	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
120,340	6,311	ربح العمليات قبل التغيير في رأس المال العامل
-	(19,357,525)	المدفوع لشراء حقوق إنتفاع
-	349,716	المحصل من بيع حقوق إنتفاع
(9,554)	(354,033)	الزيادة في المدنين والأرصدة المدينة الأخرى
(121)	599,478	الزيادة (النقص) في الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى
110,665	(18,756,053)	صافي النقد (المستغل في) الناتج من الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(8,845)	(73,494)	المدفوع لشراء موجودات ثابتة
-	(1,150,000)	المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع
-	(8,350,000)	المدفوع في استثمارات مرابحة
-	39,545	أرباح مرابحة مستلمة
(39,184)	-	المدفوع لشراء استثمارات محتفظ بها لغرض التداول
30,447	-	المحصل من بيع عقارات محتفظ بها لغرض التداول
(21,477)	-	المدفوع لشراء محافظ مدارة متاحة للبيع
(39,059)	(9,533,949)	صافي النقد المستغل في الأنشطة الاستثمارية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
-	30,000,000	زيادة رأس المال
-	(160,000)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	29,840,000	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
71,606	1,549,998	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
113,447	185,053	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
185,053	1,735,051	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 3)

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من البيانات المالية

شركة صكوك للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية مغلقة  
دولة الكويت  
إيضاحات حول البيانات المالية  
31 ديسمبر 2004

1 - تأسيس الشركة ونشاطها

شركة صكوك للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية مغلقة (المعروفة سابقا بشركة الوسطى للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية مغلقة) ، هي شركة مسجلة بدولة الكويت تم تأسيسها وتوثيقها لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل تحت رقم 1909/ جلد 1 بتاريخ 23 أغسطس 1998 .

بموجب المذكرة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة تحت رقم 2004/726 بتاريخ 26 يوليو 2004 بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ 17 يوليو 2004 تم تعديل اسم الشركة ليصبح "شركة صكوك للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية مغلقة" .

كذلك بموجب المذكرة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة تحت رقم 2004/778 بتاريخ 17 أغسطس 2004 بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ 17 أغسطس 2004 تم زيادة رأس مال الشركة من 1,000,000 دينار كويتي إلى 30,000,000 دينار كويتي ، كما تم تعديل أغراض الشركة لتصبح :

1. تملك وبيع وشراء العقارات والاراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير ، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .
2. تملك وبيع وشراء أسهم الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج .
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة .
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها .
5. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها .
7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها .
10. إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي) .
11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .
12. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) .

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها ، وتقتيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحة ولا يجوز بأي حال من الأحوال تفسير الأغراض المشار إليها فيما سبق على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو في أية صورة أخرى .

إن عنوان الشركة هو صندوق بريد 29110 - صفاة - 13152 - دولة الكويت .

بلغ عدد موظفي الشركة 16 موظفا كما في 31 ديسمبر 2004 (3 موظفين - 2003) .

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 مارس 2005 . إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها .

2 - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المرفقة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية . وتتخصص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي :



- أ - أسس الإعداد :  
يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الإستثمارات المتاحة للبيع والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة .  
إن السياسات المحاسبية المرفقة تم إتباعها من قبل الشركة بشكل مماثل للسنة السابقة .
- ب - النقد المعادل :  
يتمثل النقد المعادل لغرض إعداد بيان التدفقات النقدية في استثمار مربحة يستحق خلال فترة لا تتجاوز 3 شهور من تاريخ الإيداع .
- ج - الاستثمارات :  
يتم إثبات الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة والتي تمثل القيمة العادلة للمقابل المادي المدفوع المحتسب بناء على تاريخ التسوية والتي تتضمن كل التكاليف المرتبطة بشراء الإستثمار .  
بعد التحقق المبدئي ، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة . إن القيمة العادلة للإستثمارات المتداولة في أسواق مالية معترف بها هي السعر السوقي المعلن لها بناء على سعر آخر أمر شراء . أما الإستثمارات التي لا تتوافر لها أسعار سوقية ، فيتم تقدير قيمة عادلة معقولة لها وذلك بالرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لأدوات مالية أخرى مشابهة أو بالإعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة أو باستخدام نماذج تسعير الخيارات . إن الإستثمارات التي يكون من الصعب قياس قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً خسائر الهبوط في القيمة .  
يتم إثبات أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع في بيان الدخل للسنة التي حدث فيها التغيير ، كما يتم تحميل بيان الدخل بالهبوط في القيمة بالنسبة للإستثمارات التي يتم إدراجها بالتكلفة .
- د - حقوق انتفاع :  
يمثل الجزء المتداول من حقوق الانتفاع قيمة الصكوك المشتراة والمحتفظ بها للتداول ، يتم إدراجها بالتكلفة .  
و يتم إدراج الجزء الغير متداول والذي يتم الاحتفاظ به ليدر عائد من الإيجارات بالتكلفة .
- هـ - المدينون :  
يتم إدراج المدينين على أساس القيمة الإسمية بعد إستنزاف مخصص الديون المشكوك في تحصيلها .
- و - مرابحة :  
إن المرابحة هي معاملة إسلامية تتضمن شراء أصل وبيعه فوراً بالتكلفة زائداً ربحاً متفق عليه ، يتم سداد المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل .
- ز - الموجودات الثابتة :  
تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة . عند بيع أو إستبعاد الموجودات الثابتة ، يتم إستبعاد تكاليفها وإستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن إستبعادهم في بيان الدخل . تتضمن التكلفة المبدئية للموجودات الثابتة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإبصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل . يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الموجودات الثابتة ، مثل التصليحات والصيانة والتجديد الكامل في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها . في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من إستخدام إحدى الموجودات الثابتة إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً ، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الموجودات الثابتة .  
يتم إحساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الموجودات الثابتة على النحو التالي :

السنوات	
5	أثاث وتجهيزات
3	أجهزة وأنظمة كمبيوتر
5	أجهزة مكتبية
5	فروغية محلات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الإستهلاك متفقين مع المنفعة الإقتصادية المتوقعة من بنود الموجودات الثابتة .

ح - إنخفاض قيمة الموجودات :  
يتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات الشركة لغرض تحديد إنخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للإسترداد . وفي حالة زيادة القيمة الدفترية لأي من الموجودات عن القيمة المستردة ، فإن خسارة الإنخفاض يتم الإعتراف بها في بيان الدخل . إن المبلغ القابل للإسترداد المتعلق بالموجودات الأخرى هو صافي القيمة البيعية لبند الموجودات أو قيمة إستخدامه ، أيهما أعلى . إن صافي القيمة البيعية هي المبلغ الذي يمكن الحصول عليه في عملية تجارية بحتة بينما قيمة إستخدام بند الموجودات هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي يتوقع أن تنشأ من الاستعمال المستمر لأحد الموجودات ومن التصرف فيه في نهاية عمره الإنتاجي . إن المبالغ القابلة للإسترداد يتم تقديرها لكل بند من الموجودات على حدة أو ، إذا كان ذلك غير ممكن ، فإنه يتم لوحدته توليد النقد .

يتم إثبات عكس خسارة إنخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الإنخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد إنخفضت .

ط - الدائنون :

يتم إدراج الدائنين بالتكلفة .

ي - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين :

يتم إحساب مخصص مكافأة إنهاء الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين . إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبالغ المستحقة لكل موظف ، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ الميزانية العمومية ، وهو يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام .

ك - تحقق الدخل :

يتم تحقيق إيرادات الصكوك على أساس الإستحقاق عند إنتقال المكافأة والخطر من البائع إلى المشتري ، بالنسبة للصكوك المباعة على الحساب بالأقساط فإن الإيراد المحتسب على سعر البيع يخصم منه الدخل التمويلي المحتسب عند تاريخ البيع ، وسعر المبيع هو القيمة الحالية للمقابل المادي المدفوع والمحتسب من خلال خصمهم الأقساط المرتقبة على معدل الدخل المتضمن . إن مخصص الدخل يحتسب كإيراد عند إستحقاقه بإستخدام أسلوب الفائدة الفعلية .

تحتسب إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق الشركة في إستلام تلك الدفعات .

ل - العملات الأجنبية :

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي حسب الأسعار السائدة بتاريخ حدوثها ، كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية إلى الدينار الكويتي حسب الأسعار السائدة في ذلك التاريخ . وتدرج جميع الفروقات الناتجة عن عمليات التحويل ضمن نتائج السنة .

م - الأدوات المالية :

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الميزانية العمومية النقد والنقد المعادل والمدينين واستثمارات متاحة للبيع والدائنين . يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالإعتراف بتلك الأدوات المالية وقياسها في السياسات المحاسبية المتعلقة بها والمتضمنة في هذا الإفصاح .

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقيات التعاقدية . إن التوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد . أما التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية فيتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية . يتم إظهار موجودات ومطلوبات الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للشركة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد .

ن - الأحداث المحتملة :

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن إحتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً .

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

3 - النقد والنقد المعادل

2003	2004
دينار كويتي	دينار كويتي
185,053	47,190
-	1,687,861
<u>185,053</u>	<u>1,735,051</u>

نقد في الصندوق ولدى البنوك  
استثمار مرابحة

استثمار مرابحة مودع لدى بنك كويتي ذو خبرة في إدارة صناديق الاستثمار في الأسواق المحلية والدولية ، هذا الاستثمار يستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع ، يحقق هذا الاستثمار متوسط عائد بمعدل 2.625% سنويا .

4 - استثمارات

2003	2004
دينار كويتي	دينار كويتي
446,810	-
-	1,150,000
<u>134,986</u>	<u>-</u>
<u>134,986</u>	<u>1,150,000</u>

استثمارات متداولة :  
أسهم غير مسعرة محتفظ بها لغرض التداول

استثمارات غير متداولة :  
صناديق مدارة متاحة للبيع  
محاظف مدارة متاحة للبيع

الاستثمار في صناديق مدارة متاحة للبيع مودع لدى مؤسسة مالية كويتية ذات خبرة في إدارة الصناديق الاستثمارية في الأسواق المحلية والدولية .

لم يكن من الممكن تحديد القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع والتي لا يوجد لها سعر سوقي معلن في سوق نشط ، وبالتالي تم إدراجها بالتكلفة الأصلية ناقص خسائر إنخفاض القيمة ، إن وجدت .

5 - حقوق إنتفاع

حقوق الانتفاع تمثل ملكية الشركة في صكوك برج زمزم ، الصكوك هي شهادات أو سندات ملكية تمنح حاملها الحق بالانتفاع من ملكية عقارية معينة لفترة زمنية محددة في السنة على مدى عدة سنوات محددة ، هذا الحق مملوك بالكامل من قبل مستثمر الصكوك الذي بإمكانه بيع أو هب أو توريث أو استثمار الصكوك ، يمثل الجزء المتداول من حقوق الانتفاع ، الصكوك المحتفظ بها من قبل الشركة بهدف المتاجرة ، في حين أن الجزء غير المتداول يمثل الصكوك التي تملكها الشركة في نية الاحتفاظ بها كاستثمار طويل الأجل .

6 - مدينون و أرصدة مدينة أخرى

2003	2004
دينار كويتي	دينار كويتي
22,578	286,916
-	4,840,953
-	433,427
<u>22,578</u>	<u>5,561,296</u>
-	613,027

الجزء المتداول :  
مدينون تجاريون  
مستحق من طرف نو صلة  
مدينون آخرون

الجزء غير المتداول :  
مدينون تجاريون

المدينون التجاريون يمثلون المبيعات بالتقسيط ، حيث أن الجزء المتداول يمثل أقساط ذات تاريخ إستحقاق لا تتجاوز فترة السنة من تاريخ الميزانية العمومية .

إن المستحق من طرف نو صلة يمثل المبلغ المستحق من شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ، والناتج عن بعض المعاملات التجارية . يتم الموافقة على أسعار وأسس الدفع لهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة .

يتضمن رصيد المدينون الآخرون مبلغ 216,000 دينار كويتي متعلق بتمويل موظفي الشركة للمشاركة في زيادة رأس مال الشركة .

7 - استثمارات مرابحة  
تمثل استثمارات المرابحة ايداعات لدى عدد من المؤسسات المالية الكويتية - أطراف ذات صلة ، ذات خبرة في إدارة صناديق الاستثمار في الأسواق المحلية والدولية ، هذه الاستثمارات تحقق متوسط عائد بمعدل يتراوح بين 3.375% و 10% سنويا .

8 - عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	مبنى دينار كويتي	أرض دينار كويتي	
289,116	212,316	76,800	التكلفة :
(289,116)	(212,316)	(76,800)	في 31 ديسمبر 2003
-	-	-	مشطوبات
55,068	55,068	-	في 31 ديسمبر 2004
(55,068)	(55,068)	-	الإستهلاك المتراكم :
-	-	-	في 31 ديسمبر 2003
-	-	-	المتعلق بالمشطوبات
234,048	157,248	76,800	في 31 ديسمبر 2004
			صافي القيمة الدفترية :
			في 31 ديسمبر 2004
			في 31 ديسمبر 2003

9 - موجودات ثابتة

المجموع دينار كويتي	فروغية محلات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أجهزة مكتبية دينار كويتي	أجهزة وأنظمة الكمبيوتر دينار كويتي	أثاث وتجهيزات دينار كويتي	
33,250	-	26,300	1,500	-	5,450	التكلفة :
(33,250)	-	(26,300)	(1,500)	-	(5,450)	في 31 ديسمبر 2003
73,494	30,000	-	3,945	13,460	26,089	مشطوبات
73,494	30,000	-	3,945	13,460	26,089	إضافات خلال السنة
25,589	-	18,933	1,207	-	5,449	في 31 ديسمبر 2004
(25,589)	-	(18,933)	(1,207)	-	(5,449)	الإستهلاك المتراكم :
2,770	1,500	-	206	335	729	في 31 ديسمبر 2003
2,770	1,500	-	206	335	729	المتعلق بالمشطوبات
70,724	28,500	-	3,739	13,125	25,360	المحمل على السنة
7,661	-	7,367	293	-	1	في 31 ديسمبر 2004
						صافي القيمة الدفترية :
						في 31 ديسمبر 2004
						في 31 ديسمبر 2003

10 - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2003 دينار كويتي	2004 دينار كويتي	
2,784	9,660	الجزء المتداول :
-	10,348,529	دائنون تجاريون
4,578	9,533	مستحق إلى طرف ذو صلة
-	7,527	مصاريف وإجازات مستحقة
7,362	10,375,249	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	9,589,280	الجزء غير المتداول :
-	9,589,280	مستحق إلى طرف ذو صلة

إن المستحق إلى طرف ذو صلة يمثل المبلغ المستحق لشركة منشآت للمشاريع العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) ، والناتج عن بعض المعاملات التجارية . يتم الموافقة على أسعار وأسس الدفع لهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة .

11 - مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

2003	2004	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,341	18,433	الرصيد في بداية السنة
-	(18,433)	المشطوب
4,092	6,497	المحمل خلال السنة
18,433	6,497	الرصيد في نهاية السنة

12 - رأس المال

خلال السنة تحولت ملكية الشركة إلى مساهمين جدد وبموجب المذكرة الصادرة من وزارة التجارة والصناعة تحت رقم 2004/778 بتاريخ 17 أغسطس 2004 بناء على الجمعية العمومية الغير عادية المنعقدة بتاريخ 17 أغسطس 2004 أصبح رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل يتكون من 300,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (10,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم - 2003) .

13 - إحتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة ، يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري ويجوز إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع . إن توزيع هذا الإحتياطي محدد بالقيمة المطلوبة للمتكمين من دفع أرباح موزعة بحدود 5% من أسهم رأس المال المدفوع في السنوات التي تكون فيها الأرباح المتراكمة غير كافية لتأمين دفع توزيعات الأرباح .

14 - إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة ، يتم تحويل نسبة مئوية من ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العمومية ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على اقتراح من مجلس الإدارة .

15 - إيرادات وتكاليف تشغيل

2004			
المجموع	إيرادات إيجارات	إيرادات من بيع	
دينار كويتي	دينار كويتي	حقوق إنتفاع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,090,612	-	6,090,612	إيرادات تشغيل
(5,344,075)	-	(5,344,075)	تكاليف تشغيل
746,537	-	746,537	مجمل الربح
2003			
المجموع	إيرادات إيجارات	إيرادات من بيع	
دينار كويتي	دينار كويتي	حقوق إنتفاع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
46,900	46,900	-	إيرادات تشغيل
(16,267)	(16,267)	-	تكاليف تشغيل
30,633	30,633	-	مجمل الربح

16 - إيرادات تشغيل أخرى

2003	2004	
دينار كويتي	دينار كويتي	
45,279	110,000	ربح من بيع عقارات محتفظ بها لغرض التداول
-	1,164	ربح من الأنشطة التمويلية
12,163	-	عمولات من بيع عقارات
<u>57,442</u>	<u>111,164</u>	

17 - تكاليف موظفين

2003	2004	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,619	69,869	رواتب
-	1,766	بدلات
-	6,000	مكافآت
-	3,174	مصاريف تأمينات إجتماعية
4,092	6,497	مكافأة نهاية الخدمة
-	8,283	إجازات
<u>16,711</u>	<u>95,589</u>	

18 - صافي ربح الاستثمار

2003	2004	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,528	-	توزيعات أرباح
24,026	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها لغرض التداول
24,345	-	ربح بيع استثمارات محتفظ بها لغرض التداول
<u>62,899</u>	<u>-</u>	

19 - معاملات مع أطراف ذات صلة

تقوم الشركة ضمن نشاطها الإعتيادي بمعاملات تجارية مع أطراف ذات صلة بالمساهمين ، يتم الموافقة على أسعار وأسس الدفع لهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة .

2003	2004	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	50,269	<u>موجودات</u>
-	8,250,000	أرصدة مدينة أخرى
-	4,840,953	استثمارات مرابحة
-	13,141,222	مستحق من طرف ذو صلة
-	19,937,809	<u>مطلوبات</u>
-	19,937,809	مستحق إلى طرف ذو صلة
-	4,000,000	<u>بيان الدخل</u>
-	3,600,000	إيرادات تشغيل
-	50,269	تكاليف تشغيل
-		إيرادات أخرى

## 20 - الأدوات المالية

تستخدم الشركة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل والمدينين وإستثمارات متاحة للبيع والدائنين . ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه . إن الشركة حاليا لا تستخدم مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها .

### مخاطر سعر الفائدة :

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

### مخاطر الائتمان :

إن خطر الائتمان هو خطر إحتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر . إن الموجودات المالية التي تعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل في النقد والنقد المعادل لدى البنوك والشركات المالية . إن أرصدة الشركة لدى البنوك والشركات المالية مودعة لدى بنوك وشركات محلية ذات سمعة ائتمانية جيدة .

### مخاطر العملة الأجنبية :

تتعرض الشركة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن التعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي ، ويمكن للشركة تخفيض خطر تعرضها لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال إستخدامها لمشتقات الأدوات المالية . وتحرص الشركة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول ، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتغير بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي .

### مخاطر السيولة :

إن مخاطر السيولة تنتج عن عدم مقدرة الشركة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية . ولإدارة هذه المخاطر تقوم الشركة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري وتستثمر في إستثمارات مربحة .

### مخاطر التدفق النقدي :

إن خطر التدفق النقدي هو خطر تقلب مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية المرتبطة بأداة مالية نقدية . ولا يوجد لدى الشركة حاليا خطر تدفق نقدي جوهري .

### القيمة العادلة للأدوات المالية :

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها المبلغ الذي يمكن مقابلة تبادل أداة مالية بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية تجارية بحتة غير تلك المتعلقة بالبيع الجبري أو التصفية ، تعتبر القيمة العادلة للأدوات المالية كما في 31 ديسمبر مقارنة لقيمتها الدفترية بإستثناء الإستثمارات المتاحة للبيع كما هو مذكور في الإيضاح رقم 4 والمستحق من (إلى) أطراف ذات صلة .

## 21 - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع تبويب أرقام السنة الحالية .