

# شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية – مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة للسنة  
المنتهية في 31 ديسمبر 2012

مع  
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة للسنة  
المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
مع  
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

بيان

أ

بيان المركز المالي المجمع

ب

بيان الدخل المجمع

ج

بيان الدخل الشامل المجمع

د

بيان التدفقات النقدية المجمع

هـ

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

الصفحة

18 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة/ المساهمين  
المحترمين  
شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركاتها التابعة  
الكويت

### التقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة الدار الوطنية للعقارات - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) (الشركة الأم) - وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين "المجموعة") - والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2012 وكذلك بيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

### مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن العش أو الخطأ.

### مسئولية مراقب الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتخطيط واداء 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 لمراقبي الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن العش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك المخاطر فإن مراقبي الحسابات يأخذوا في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية نظم الرقابة الداخلية للشركة الأم. إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة.

### أساس الرأي المتحفظ

كما هو مبين بإيضاح (15) حول البيانات المالية المجمعة قام المقاول الرئيسي لمشروع الشركة الأم برفع دعاوى قضائية ضد الشركة الأم للمطالبة بمبلغ 23.2 مليون دينار كويتي والتي تتمثل في قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخ توقف المشروع وكذلك تعويضات وغرامات، في حين قامت الشركة الأم بتسجيل مبلغ 9.1 مليون دينار كويتي لصالح المقاول مقابل تلك الأعمال والمطالبات ولم يتم التوصل إلى تسوية مع المقاول الرئيسي، وبالرغم من أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد التطوير المقيمة بواسطة عدد 2 مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2012 تزيد قيمتها عن القيمة المسجلة لها بدفاتر الشركة الأم، إلا أنه قد تنشأ تسويات أخرى على المبلغ المسجل لهذه العقارات نتيجة للنزاع المذكور مما قد يؤدي إلى اختلاف القيمة العادلة لها بتاريخ البيانات المالية المجمعة.



### الرأي المتحفظ

برأينا - وبإستثناء تأثير أى تسويات قد تنشأ نتيجة للنزاع بين الشركة الأم والمقاول والمبين بالفقرة السابقة - أن البيانات المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2012 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أمور ذات أهمية

بدون اعتبار ذلك تحفظاً، نشير إلى إيضاح (2) حول البيانات المالية المجمعة بخصوص إستمرارية المجموعة.

### أمور أخرى

لقد دققت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 من قبل مدققي حسابات آخرين والذان أصدرنا تقريراً متحفظ بتاريخ 28 مارس 2012.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر المجموعة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات التجارية رقم 25 لسنة 2012 (إيضاح رقم 4/1) ونظام الشركة الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية رقم 25 لسنة 2012 أو النظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عادل محمد الصانع

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 86  
المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات - اتش ال بي

علي عبدالرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30  
Rödl الشرق الأوسط  
برقان - محاسبون عالميون


26 مارس 2013

دولة الكويت

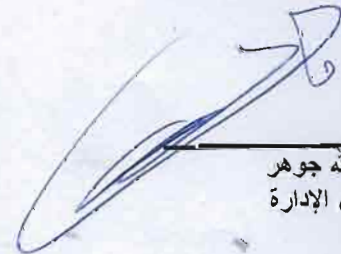
شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي لمجمع كما في 31 ديسمبر 2012  
جميع المبالغ بالدينار الكويتي

2011	2012	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
63,782,500	61,114,918	6	استثمارات عقارية
7,234,941	7,255,331	7	استثمارات متاحة للبيع
2,441,494	2,441,494		تفعيلات مقدمة لمقاولين
73,458,935	70,811,743		
			الموجودات المتداولة
6,782,834	6,932,047	8	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
2,110,999	1,582,067	9	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
522,289	524,496	10	التقدم والشئ المعادل
9,416,122	9,038,610		
82,875,057	79,850,353		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
42,000,000	42,000,000	11	رأس المال
(1,774,013)	(1,774,013)	12	أسهم خزنة
168,398	168,398		أرباح بيع أسهم خزنة
(247,779)	(227,389)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(24,675,611)	(27,545,097)		خسائر متراكمة
15,470,995	12,621,899		
			المطلوبات غير المتداولة
82,710	88,525		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			المطلوبات المتداولة
11,788,490	11,572,067	15	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,532,862	55,567,862	16	أدوات دين
67,321,352	67,139,929		
67,404,062	67,228,454		مجموع المطلوبات
82,875,057	79,850,353		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



وليد عبد العزيز الحسون  
نائب رئيس مجلس الإدارة  
والرئيس التنفيذي



حسين عبد الله جوهر  
رئيس مجلس الإدارة

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

			الإيرادات
2,262,717	(2,662,447)	17	(خسائر)/إيرادات استثمارات عقارية
(707,626)	155,857	18	إيرادات/(خسائر) استثمارات مالية
38,492	20,340		إيرادات أخرى
1,593,583	(2,486,250)		
			المصروفات والأعباء الأخرى
397,218	348,236		مصروفات إدارية وعمومية
140,367	35,000		أعباء تمويل
942,988	-		خسائر الانخفاض في قيمة المديونية
1,480,573	383,236		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
113,010	(2,869,486)		صافي الربح قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية الزكاة
(27,079)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,319)	-		زكاة
75,612	(2,869,486)		صافي (خسارة)/ربح السنة
0.18	(6.98)	19	(خسارة)/أرباحية السهم (فلس)

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

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة/ المساهمين  
شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركاتها التابعة  
الكويت

### التقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة الدار الوطنية للعقارات - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) (الشركة الأم) - وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "المجموعة") - والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2012 وكذلك بيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

### مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

### مسئولية مراقب الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى 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 لمراقبي الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك المخاطر فإن مراقبي الحسابات يأخذون في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية نظم الرقابة الداخلية للشركة الأم. 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.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا حول البيانات المالية المجمعة.

### أساس الرأي المتحفظ

كما هو مبين بإيضاح (15) حول البيانات المالية المجمعة قام المقاول الرئيسي لمشروع الشركة الأم برفع دعاوى قضائية ضد الشركة الأم للمطالبة بمبلغ 23.2 مليون دينار كويتي والتي تتمثل في قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخ توقف المشروع وكذلك تعويضات وغرامات، في حين قامت الشركة الأم بتسجيل مبلغ 9.1 مليون دينار كويتي لصالح المقاول مقابل تلك الأعمال والمطالبات ولم يتم التوصل إلى تسوية مع المقاول الرئيسي، وبالرغم من أن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد التطوير المقيمة بواسطة عدد 2 مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2012 تزيد قيمتها عن القيمة المسجلة لها بدفاتر الشركة الأم، إلا أنه قد تنشأ تسويات أخرى على المبلغ المسجل لهذه العقارات نتيجة للنزاع المذكور مما قد يؤدي إلى اختلاف القيمة العادلة لها بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2011	2012	
75,612	(2,869,486)	صافي (خسارة)/ربح السنة
(242,276)	20,390	الخسارة الشاملة الأخرى
(242,276)	20,390	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(166,664)	(096,849,2)	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة



شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الإجمالي	الخسائر المتراكمة	احتياطي التغيير في القيمة العادلة	أرباح بيع أسهم خزانة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	أسهم خزانة	علاوة الإصدار	رأس المال	
15,637,659	(29,388,306)	(5,503)	168,398	776,514	2,110,569	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2011
75,612	75,612	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(242,276)	-	(242,276)	-	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة
(166,664)	75,612	(242,276)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
-	4,637,083	-	-	(776,514)	(2,110,569)	-	(1,750,000)	-	إطفاء خسائر متراكمة
15,470,995	(24,675,611)	(247,779)	168,398	-	-	(1,774,013)	-	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2011
15,470,995	(24,675,611)	(247,779)	168,398	-	-	(1,774,013)	-	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2012
(2,869,486)	(2,869,486)	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
20,390	-	20,390	-	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة
(096,849,2)	(2,869,486)	20,390	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
899,621,12	(27,545,097)	(227,389)	168,398	-	-	(1,774,013)	-	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2012

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

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2011	2012	إيضاح
75,612	(2,869,486)	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل صافي (خسارة)/أرباح السنة
		تسويات:
(1,853,700)	2,705,582	(خسارة)/أرباح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(18,000)	-	مخصصات أنتفت الحاجة إليها
471,776	(155,857)	خسائر استثمارات مالية
(340,000)	-	أرباح بيع استثمارات عقارية
235,850	-	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
942,988	-	خسائر انخفاض في قيمة المدينون
1,090	-	استهلاكات
140,367	35,000	أعباء تمويل
(23,404)	5,815	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(367,421)	(278,946)	خسارة العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
(32,458)	528,932	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
500,006	669	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
(172,145)	(216,423)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(72,018)	34,232	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(54,400)	(38,000)	المدفوع في استثمارات عقارية
250,000	-	المحصل من بيع استثمارات عقارية
8,830	5,975	توزيعات نقدية مستلمة
22,098	(8,094)	نقد محتجز مقابل أدوات دين
(170,000)	-	مخصصات مدفوعة
56,528	(40,119)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من أنشطة الاستثمار
(15,490)	(5,887)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
26,238	10,748	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
10,748	4,861	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- التأسيس والنشاط

تأسست شركة الدار الوطنية للعقارات - (شركة مساهمة كويتية - مغلقة) "الشركة الأم" بموجب عقد تأسيس رقم 714 جلد 1 الموثق بتاريخ 7 مارس 2000، وتم تسجيلها في السجل التجاري بتاريخ 12 مارس 2000 تحت رقم 80148.

تم تسجيل الشركة الأم بسوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 2 يوليو 2005.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة الأم في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها، ماعدا قسائم السكن الخاص، وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية، وتملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية، وإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها، والقيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة، وتنظيم المعارض العقارية، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة. تزاوّل الشركة الأم كافة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو: دولة الكويت ص.ب 22242 الصفاة - 13183 الكويت.

تمت الموافقة علي إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 26 مارس 2013.

إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- استمرارية الشركة

بالإشارة إلى ما ورد بالإيضاحات أرقام (6) و(16) حول البيانات المالية المجمعة توقفت المجموعة عن سداد التزاماتها الدائنة كما توقفت أعمال الإنشاءات في المشروع الرئيسي للشركة الأم (برج العاصمة) نتيجة لنقص السيولة اللازمة لذلك. بالإضافة إلى ذلك تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ 58,101,319 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 (31 ديسمبر 2011: 57,905,230 دينار كويتي). تقوم المجموعة حالياً بإجراء المفاوضات اللازمة مع البنك الدائن لإعادة هيكلة الديون. تعتقد إدارة الشركة الأم أن المفاوضات مع البنك لإعادة الهيكلة سوف تثمر عن نتائج إيجابية بما يمكنها من الاستمرار في مزاولة أنشطتها، خاصة وأن القيمة العادلة لمشروع برج العاصمة المرهون للبنك الدائن تجاوزت الالتزامات المستحقة للبنك كما في 31 ديسمبر 2012.

بالإضافة إلى ما سبق، تقوم الشركة بدراسة عدة بدائل لإعادة هيكلة حقوق الملكية وإيجاد التمويل اللازم لاستكمال المشروع أو بيع بعض الموجودات. بناءً على ذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية.

3- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (IFRSs)

(1/3) التعديلات على (IFRS) والتي يسري تطبيقها إلزامياً للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012: تسري التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) على البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي تبدأ الفترات السنوية لها في أو بعد 1 يوليو 2011.

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS 1): التضخم الشديد (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011)

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تعطي التعديلات على المعيار والمتعلقة بالتضخم الشديد إرشادات للمؤسسات والتي تنبثق من التضخم الشديد سواء تلك المستمرة في عرض البيانات المالية المجمعة لها طبقاً لـ (IFRS) أو التي تقوم بعرض بياناتها طبقاً لـ (IFRS) للمرة الأولى.

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS 1): استبعاد المواعيد المحددة لمتبني التطبيق لأول مرة (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011) إن التعديلات المتعلقة بحذف التواريخ المحددة للذين يتبنون تطبيق المعايير للمرة الأولى تعفي هؤلاء من إعادة صياغة العمليات التي تمت قبل تاريخ التحول إلى تطبيق المعايير (IFRSs).

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS 7): الإفصاحات (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011) تزيد التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 من الإفصاحات المطلوبة للعمليات التي تشمل على تحويل للموجودات المالية. هذه التعديلات يقصد بها توفير شفافية أكبر حول التعرض للمخاطر حينما يتم تحويل أصل مع احتفاظ الناقل ببعض المخاطر التي يتعرض لها الأصل، كما تتطلب التعديلات أيضاً إفصاحات أينما توجد تحويلات لأصول مالية لم يتم توزيعها على مدار السنة.

(2/3) المعايير والتعديلات الجديدة التي يمكن تطبيقها اختياريًا بشكل مبكر: إن المعايير الجديدة التالية والتعديلات التي أجريت عليها لا تسري إلزامياً على السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2012. لكن هذه المعايير والتعديلات يمكن تطبيقها بشكل مبكر اختياريًا (وتتطلب الفقرة 30 من معيار المحاسبة الدولي 8 من المؤسسات أن تأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل من تطبيق هذه المعايير والتعديلات التي صدرت ولم يحن موعد تطبيقها والإفصاح عنها).

• تعديلات جديدة متعلقة بالأدوات المالية  
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية (المعدل في 2010) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 وبأثر رجعي مع أحكام انتقالية معينة).

• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) و(7) (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 وبأثر رجعي مع بعض الأحكام الانتقالية). في عام 2010، صدرت نسخة معدلة من المعيار الدولي رقم (9) ولكن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) قام بإجراء تعديلات على المعيار الدولي (9)، (7). لقد أجلت التعديلات التي أدخلت التطبيق الفعلي والإلزامي لها من 1 يناير 2013 إلى 1 يناير 2015 مع السماح بالتطبيق المبكر. كما قامت التعديلات أيضاً بتعديل متطلبات الانتقال من معيار المحاسبة الدولي (39) إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9).

• معايير جديدة ومعدلة عن التجميع، الترتيبات المشتركة، الشركات الزميلة والإفصاح عنها  
- المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) التطبيق: يتم التطبيق بأثر رجعي مع بعض الأحكام الانتقالية ويسمح بالتطبيق المبكر حال تطبيق المعيار IFRS 11، IFRS 12، IAS 27 (والمعدل في 2011) ومعيار IAS 28 (المعدل في 2011) مبكراً.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) التطبيق: يتم التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية معينة. ويسمح بالتطبيق المبكر لو تم في نفس الوقت التطبيق المبكر لمعيار التقارير المالية 10، 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27 (المعدل في 2011) ومعيار المحاسبة الدولي 28 (المعدل في 2011).

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- المعيار الدولي للتقارير المالية 12: الإفصاح عن المصالح في الكيانات الأخرى (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) التطبيق: يتم التطبيق بأثر رجعي مع بعض الأحكام الانتقالية ويتم تشجيع المؤسسات لتوفير المعلومات المطلوبة طبقاً لمعيار IFRS 12 مبكراً عن الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013).

- التعديلات على IFRS 10، IFRS 11، IFRS 12: إرشادات انتقالية (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) التطبيق: توضح التعديلات إرشادات انتقالية محددة لتطبيق المعايير IFRS 10، IFRS 11، IFRS 12 لأول مرة.

- معيار المحاسبة الدولي 27: البيانات المالية المنفصلة (المعدل في 2011) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) التطبيق: يتم التطبيق بأثر رجعي ويسمح بالتطبيق المبكر في حال التطبيق المبكر لمعيار IFRS 10، IFRS 11، IFRS 12 (المعدل في 2011).

- معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة (المعدل في 2011) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) التطبيق: يتم التطبيق بأثر رجعي ويسمح بالتطبيق المبكر في حال التطبيق المبكر لمعيار IFRS 10، IFRS 11، IFRS 12 (المعدل في 2011).

• معايير جديدة عن قياس القيمة العادلة  
- المعيار الدولي للتقارير المالية 13: قياس القيمة العادلة (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) التطبيق: يتم التطبيق بأثر رجعي كما لا يتم تطبيق متطلبات الإفصاح المطلوبة طبقاً لمعيار IFRS 13 فيما يتعلق بالمعلومات المقارنة للفترات التي تكون قبل التطبيق الأولي للمعيار.

• معايير معدلة تتعلق بمنافع الموظفين  
- معيار المحاسبة الدولي 19: منافع الموظفين (المعدل في 2011) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) ويتم التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة).

• تعديلات على معايير أخرى  
- تعديلات على معيار IFRS 1: بخصوص المنح الحكومية (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) ويتم التطبيق بأثر رجعي).

- تعديلات على المعيار IFRS 7: الإفصاحات - التقاص بين الأصول والالتزامات المالية. (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) ويتم التطبيق بأثر رجعي).  
- تعديلات على المعيار IAS 1: عرض عناصر الدخل الشامل الأخرى. (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012) ويتم التطبيق بأثر رجعي).

- تعديلات على المعيار IAS 32: التقاص بين الأصول والالتزامات المالية. (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014) ويتم التطبيق بأثر رجعي).

وتتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة للفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ الفعلي لسريان هذه المعايير والتفسيرات. وإن بعض هذه المعايير والتفسيرات الجديدة



شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

التي تم إصدارها وليس لها علاقة بأنشطة المجموعة، من المتوقع أن لا يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

(1/4) أسس إعداد البيانات المالية المجمعة

- يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات التجارية بدولة الكويت.
- صدر قانون الشركات التجارية رقم 25 لسنة 2012 بتاريخ 26 نوفمبر 2012 وتم نشره بالجريدة الرسمية بتاريخ 29 نوفمبر 2012 والذي أدى إلى إلغاء قانون الشركات التجارية لسنة 1960 وكل نص يتعارض مع أحكام هذا القانون. كما يتم العمل بالقانون الجديد من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية وعلى الشركات أن توفق أوضاعها وفقاً لأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ سريانه. وقد بدأت المجموعة باتخاذ الإجراءات اللازمة للتوافق مع أحكام القانون.
- إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية للسنة السابقة.

(2/4) العرف المحاسبي

- يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية متبعين مبدأ الاستحقاق المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلياً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

(3/4) أسس التجميع

- تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2012. إن تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة هو 31 ديسمبر 2012.
- إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتكون السيطرة قائمة عندما يكون للشركة الأم القدرة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على التحكم بالسياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة والحصول على المنافع من أنشطتها. يتم تجميع البيانات المالية للشركات المشتراة (أو المباعة خلال السنة) في البيانات المالية المجمعة من تاريخ الشراء (أو حتى تاريخ البيع).
- يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حده بإضافة البنود المتماثلة من الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.
- تستبعد أية أرصدة ومعاملات فيما بين الشركات بما في ذلك أية أرباح أو خسائر غير محققة فيما بين الشركات عند إعداد البيانات المالية المجمعة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف مشابهة.
- يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة.
- يتم المحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة طبقاً لطريقة الشراء حيث تتمثل تكلفة الاقتناء في القيمة العادلة للمبالغ المدفوعة أو الموجودات المكتتاة داخلها أو المطلوبات التي تم تحملها لاقتناء الشركة مضاف إليها كافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالاقتناء.
- إن أي زيادة في تكلفة الحيازة على القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة المشتراه تدرج كشهرة، يتم إدراج أي عجز في تكلفة الحيازة أقل من القيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها (أي التخفيض عند الحيازة) في بيان الدخل المجمع للفترة التي تمت الحيازة فيها.
- ينسب الربح أو الخسارة لكل مكون في الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة. وينسب الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وإلى الحصص غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.
- يتم معاملة حصة ملكية الشركة الأم في شركة تابعة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كمعاملات حقوق ملكية.

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

**(4/4) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة**

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وافتراسات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بافتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

**(5/4) تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية**

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل اما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الالتزام المالي عند الإغفاء من الالتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغاءه أو انتهاء صلاحيته.

**(6/4) النقد والنقد المعادل**

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

**(7/4) الأدوات المالية**

**التصنيف**

تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لأدواتها المالية في تاريخ الشراء بناء على الغرض من اقتناء هذه الاستثمارات. تم تصنيف الأدوات المالية إلى مدينون واستثمار في وكالة واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات في ديون مشتراة.

**مدينون**

هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات المالية - ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في سوق نشط. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بتقديم بضائع أو أداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

**استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل**

يتم تصنيف الاستثمارات إلى استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم اقتناؤها بصورة أساسية للمتاجرة أو للبيع في الأجل القريب. إن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاقتناء يتم تصنيفها كذلك عندما يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة طبقاً لإستراتيجية إدارة مخاطر أو إستراتيجية استثمار معتمدة من الإدارة.

**الاستثمارات المتاحة للبيع**

هي تلك الاستثمارات بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها ضمن أي من التصنيفات المذكورة أعلاه، يتم الاحتفاظ بها لمدة غير محددة من الوقت ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو عند التغير في معدلات الربح.

**التحقق وعدم التحقق**

يتم إثبات المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الاستثمارات طبقاً لتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بعملية الشراء أو البيع. يتم حذف الاستثمارات عندما ينتهي حق المجموعة في التدفقات النقدية الناشئة عن هذا الأصل أو عندما يتم تحويل الأصل بواسطة المجموعة وتحويل المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية هذا الأصل للغير.

**القياس**

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم قياس جميع الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.  
لاحقاً يتم إعادة قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والموجودات بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.  
يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في بيان الدخل المجموع في السنة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع.

#### القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معلن. بالنسبة للاستثمارات غير المسعرة فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المشابهة أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بعد تعديلها لكي تعكس الظروف المحددة للمجموعة المصدر. إن الاستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

#### الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل مركز مالي مجمع بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة. في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المترتبة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة. ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل المجموع.  
يتم تكوين مخصص لمواجهة الانخفاض في قيمة المدينين إذا كان هناك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة. إن قيمة المخصص هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الممكن استردادها وهي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة على أساس معدل الفائدة الفعلي. ويتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع.

#### استثمارات عقارية (8/4)

تمثل الاستثمارات العقارية تلك العقارات المحفوظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.  
يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، يتم لاحقاً إعادة تقييم الاستثمارات العقارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجموع بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك الاستثمارات العقارية مؤيدة بأثباتات من السوق.  
يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية".

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (9/4)

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة غير المالية في تاريخ المركز المالي المجموع لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. في حال توافر هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها القابلة للاسترداد.  
يتم إثبات عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد انخفضت.

#### ذمم تجارية دائنة (10/4)

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تدرج الذمم التجارية الدائنة بالقيمة الاسمية.

**11/4 مخصص مكافأة نهاية الخدمة**

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي والعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع الموظفين بتاريخ المركز المالي المجمع. إن هذا الالتزام غير ممول وتتوقع الإدارة ان تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للالتزام المجموعة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.

**12/4 أسهم الخزانة**

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى تاريخ المركز المالي المجمع. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج تكلفة الأسهم المشتراه في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة الإصدار يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "ربح بيع أسهم الخزانة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المحتفظ بها ومن ثم الأحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في الأحتياطيات والأرباح المحتفظ بها والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة.

**13/4 تحقق الإيراد**

- يتم الاعتراف بإيرادات إيجارات العقارات على أساس الإستحقاق طبقاً للعقود المبرمة.
- تتحقق إيرادات توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- يدرج ربح بيع الاستثمارات في اوراق مالية بالفرق بين صافي حصيله المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها على أساس شروط الاتفاق التعاقدى لكل نشاط.

**14/4 أعباء التمويل**

- يتم رسملة أعباء التمويل التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسملة هذه الأعباء عندما يجري تكبد النفقات على الأصل وتكبد أعباء التمويل وتكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل قيد التنفيذ، ويتم إيقاف الرسملة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للإستخدام المقصود أو البيع.
- يتم الاعتراف بأعباء التمويل التي لاتعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

**15/4 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف وتحتسب بواقع 1% من الربح بعد التحويل إلى الاحتياطي القانوني وقبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة.

**16/4 ضريبة دعم العمالة الوطنية**

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بضريبة دعم العمالة الوطنية كمصروف وتحتسب وفقاً لقرار وزير المالية رقم 24/2011 والقانون رقم 19/2000.

**17/4 مساهمة الزكاة**

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بالزكاة كمصروف وتحتسب وفقاً لقرار وزير المالية رقم 58/2007 و46/2006.

**18/4 العملات الأجنبية**

إن العملة الرئيسية المستخدمة للمجموعة هي "الدينار الكويتي" وبالتالي يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي المجموع. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجموع.

**19/4 الاحداث المحتملة**

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن احتمال حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

**5- الشركات التابعة**

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة "شركة النهضة العالمية العقارية" (شركة مساهمة كويتية مغلقة) والمملوكة لها بالكامل.  
تم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة بناءً على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2012.

**6- استثمارات عقارية**

2011	2012	
826,100	835,918	استثمارات عقارية
62,956,400	60,279,000	استثمارات عقارية قيد التطوير
63,782,500	61,114,918	

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

2011	2012	
62,243,400	63,782,500	الرصيد في بداية السنة
1,595,400	38,000	الإضافات خلال السنة
(1,910,000)	-	الإستبعادات خلال السنة
1,853,700	(2,705,582)	التغير في القيمة العادلة
63,782,500	61,114,918	الرصيد في نهاية السنة

- تتمثل الاستثمارات العقارية قيد التطوير في مشروع "برج العاصمة" في منطقة شرق على مساحة 6,393 متر مربع يشتمل على برج بارتفاع يزيد عن الـ 58 طابق ومجمع للتسوق ومكاتب تجارية وفندق. توقف إنشاء مشروع برج العاصمة خلال الربع الثاني من عام 2009 نظراً لنقص السيولة. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالمفاوضات مع أحد البنوك المحلية لاستكمال تمويل إنشاء المشروع.
- إن الاستثمارات العقارية قيد التطوير مرهونة لصالح بنك محلي مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
- خلال السنة قامت المجموعة بالتوصل للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد التطوير من خلال مقيمين مستقلين للأعمال المنجزة حتى تاريخ توقف المشروع وقيمة الارض.

**7- استثمارات متاحة للبيع**

2011	2012
------	------



شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

682,723	682,723	استثمارات في أسهم محلية - مسعرة
6,552,218	6,572,608	استثمارات في أسهم أجنبية - غير مسعرة
7,234,941	7,255,331	

- إن الاستثمارات المحلية المسعرة بقيمة 682,723 دينار كويتي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
- يتم تقييم الاستثمارات في أسهم أجنبية غير مسعرة بناءً على المعلومات المتاحة حول المركز المالي ونتائج أنشطة الشركات المستثمر فيها والأرباح المستقبلية المتوقعة لهذه الشركات وكذلك أسعار التعاملات على الأسهم وترى الإدارة أنه لا يوجد تغيرات جوهرية لتلك القيم.

8- استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2011	2012	استثمارات مسعرة
205,120	268,617	استثمارات غير مسعرة
6,577,714	6,663,430	
6,782,834	6,932,047	

- إن الاستثمارات المسعرة محتفظ بها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة وهي مرهونة لصالح بنك محلي مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
- تم تقييم الاستثمارات الغير مسعرة وفقاً لأسعار صفقات حديثة تمت على تلك الأسهم أو أسهم شركات مشابهة.

9- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2011	2012	دفعات مقدمة لشراء استثمارات عقارية
942,988	-	يخصم: مخصص انخفاض في قيمة المدينون
(942,988)	-	
-	-	مدينون مستحق عن بيع عقار
2,000,000	1,525,000	مستحق من اطراف ذات صلة
80,797	199	تأمينات مستردة
10,472	10,472	إيرادات مستحقة
19,430	27,555	أرصدة مدينة أخرى
300	18,841	
2,110,999	1,582,067	

إن القيمة الدفترية للذمم التجارية المدينة تقارب قيمتها العادلة، كما أن البنود الأخرى ضمن الذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، لا تتضمن موجودات واجبة التخفيض. إن أقصى مبلغ يتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة العادلة لكل بند من بنود الذمم المذكورة أعلاه. لا تحتفظ المجموعة بأية ضمانات للتحويل.

10- النقد والتفد المعادل

2011	2012	نقد بالمحافظ الاستثمارية
511,541	519,635	حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
10,748	4,861	

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

522,289	524,496
(511,541)	(519,635)
10,748	4,861

يخصم: نقد محتجز مقابل أدوات دين  
النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

إن النقد بالمحافظ الاستثمارية مرهون لصالح أحد البنوك المحلية مقابل أدوات دين (إيضاح 16).

#### 11- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمدفوع 42,000,000 دينار كويتي (أثنين وأربعين مليون دينار كويتي) موزع على 420,000,000 سهم (أربعمئة وعشرون مليون سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس) وجميع الأسهم نقدية.

#### 12- أسهم خزانة

2011	2012
8,936,000	8,936,000
2.13	2.13
129,572	245,740

عدد الأسهم (سهم)  
النسبة لأسهم رأس المال (%)  
القيمة السوقية

لم يتم بيع أو شراء أسهم الخزانة خلال السنة، ولا يوجد في الشركة الأم أرباح مرحلة مقابل أسهم الخزانة.

#### 13- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الأم يتم اقتطاع 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الاقتطاع عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي القانوني نظراً لوجود خسائر متراكمة.

#### 14- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم اقتطاع 10% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة، ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية بناء على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي الاختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

#### 15- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2011	2012
9,110,557	9,110,557
417,318	417,318
162,337	7,970
1,052,372	1,052,372
864,508	863,227
155,015	97,435

دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)  
دائنون تجاريون آخرون  
مستحق إلى أطراف ذات صلة  
محجوز ضمان لمقاولين  
زكاة مستحقة  
مصاريف مستحقة

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

26,383	23,188	أخرى
11,788,490	11,572,067	

توجد دعاوى متبادلة بين الشركة والمقاول الرئيسي ومقاول الباطن حول قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخه وأعمال تقديرية وتعويضات وغرامات تأخير. ورد للشركة مطالبات من المقاولين بمبلغ 23.2 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012، في حين بلغت المبالغ المثبتة للمقاولين 9.1 مليون دينار كويتي. ترى الإدارة أن المبالغ المسجلة للمقاول الرئيسي تمثل أفضل تقدير للالتزامات المتوقعة للمقاول في ضوء المعلومات الحالية.

2011	2012	أدوات دين
53,242,326	53,242,326	وكالات دائنة
2,290,536	2,325,536	بنك دائن
55,532,862	55,567,862	

إن الوكالات الدائنة ممنوحة من قبل بنك محلي مقابل رهن استثمارات عقارية (إيضاح 6) واستثمارات متاحة للبيع (إيضاح 7) واستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل (إيضاح 8) والنقد بالمحافظ الاستثمارية (إيضاح 10). تخلفت المجموعة عن سداد الأقساط المستحقة من هذه الوكالات الدائنة. ووفقاً لعقود الوكالات الدائنة فإن توقف الشركة عن السداد يؤدي إلى استحقاق الوكالات بالكامل وبالتالي تم توييب كامل الرصيد المستحق للوكالات الدائنة كمطلوبات متداولة في بيان المركز المالي المجموع. قام البنك برفع دعاوى قضائية ضد الشركة للحجز على وبيع الموجودات المقدمة كرهن للوكالة، وقامت الشركة الأم بدورها برفع دعاوى قضائية ضد البنك لتصفية الحساب. مازالت الدعاوى المتبادلة قائمة ولم يتم التوصل فيها إلى أحكام نهائية.

2011	2012	-17 (خسائر)/إيرادات استثمارات عقارية
1,853,700	(2,705,582)	التغير في القيمة العادلة
340,000	-	أرباح بيع عقارات استثمارية
69,017	43,135	إيرادات إيجارات
2,262,717	(447,662,2)	

2011	2012	-18 إيرادات/(خسائر) استثمارات
314,286	149,882	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
(794,892)	-	أرباح/(خسائر) بيع
8,830	5,975	التغير في القيمة العادلة
(471,776)	155,857	توزيعات نقدية
(235,850)	-	استثمارات متاحة للبيع
(707,626)	155,857	خسائر انخفاض في القيمة

-19 ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2011	2012	
75,612	(2,869,486)	صافي (خسارة)/ربح السنة
411,064,000	411,064,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والقائمة (سهم)
0.18	(6.98)	(خسارة)/اربحية السهم (فلس)

## 20- المعاملات مع الأطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات صلة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المبالغ والأرصدة المستحقة من/إلى أطراف ذات صلة معفاة من الفوائد وليس لها تاريخ محدد للسداد.

إن أرصدة وحركة المعاملات مع أطراف ذات صلة المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

2011	2012	بيان المركز المالي المجموع:
80,797	199	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح - 9)
162,337	7,970	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح - 15)
2011	2012	بيان الدخل المجموع:
93,028	75,000	مزاييا الإدارة العليا
314,289	-	أرباح بيع استثمارات

إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

## 21- الجمعية العمومية للمساهمين

انعقدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بتاريخ 27 مايو 2012 وتم خلالها اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2011.

## 22- التوزيع القطاعي

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:  
- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقاري والاستثمار العقاري.  
- القطاع الاستثماري: يتمثل في استثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

وفيما يلي تحليل للمعلومات حسب نتائج القطاعات:

31 ديسمبر 2012		
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري
(2,486,250)	176,197	(2,662,447)
		الإيرادات

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

	176,197	(2,662,447)	
(2,486,250)			المصروفات والأعباء الأخرى
(383,236)			صافي الخسارة
(2,869,486)			
31 ديسمبر 2011			
	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
المجموع			
1,593,583	(669,134)	2,262,717	الإيرادات
1,593,583	(669,134)	2,262,717	
(1,517,971)			المصروفات والأعباء الأخرى
75,612			صافي الربح

تتركز معظم موجودات ومطلوبات المجموعة في دولة الكويت.

-23 الارتباطات الرأس مالية

2011	2012	
1,485,400	1,485,400	المتبقي من عقود تصميم وإدارة مشروع المجموعة
74,397,420	74,397,420	التكلفة المتوقعة لاستكمال مشروع المجموعة
3,059,600	-	المتبقي لشراء استثمارات عقارية

-24 الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والاعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (4) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع على النحو التالي:

2011	2012	الموجودات المالية
522,289	524,496	النقد والنقد المعادل
6,782,834	6,932,047	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
2,110,999	1,582,067	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
9,416,122	9,038,610	

2011	2012	المطلوبات المالية
55,532,862	55,567,862	أدوات الدين
11,788,490	11,572,067	نم داننة وأرصدة داننة أخرى
67,321,352	67,139,929	

القيمة العادلة للأدوات المالية



شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي المجمع:

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجمع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار)؛ و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2012:

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
				<b>الموجودات:</b>
				<b>إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل:</b>
268,617	-	-	268,617	أوراق مالية مسعره
6,663,430	-	6,663,430	-	أوراق مالية غير مسعره
				<b>إستثمارات متاحة للبيع:</b>
682,723	-	-	682,723	أوراق مالية مسعره
6,572,608	-	6,572,608	-	أوراق مالية غير مسعره
14,187,378	-	13,236,038	951,340	
				<b>المطلوبات:</b>
14,187,378	-	13,236,038	951,340	<b>صافي القيمة العادلة</b>

31 ديسمبر 2011:

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1
---------	---------	---------	---------

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الموجودات:			
			إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل:
205,120	-	-	أوراق مالية مسعره
6,577,714	-	6,577,714	أوراق مالية غير مسعره
682,723	-	-	إستثمارات متاحة للبيع
6,552,218	-	6,552,218	أوراق مالية مسعره
14,017,775	-	13,129,932	أوراق مالية غير مسعره
-	-	-	المطلوبات:
14,017,775	-	13,129,932	صافي القيمة العادلة

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة أدوات مالية تتعرض للعديد من المخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

يقوم مجلس إدارة المجموعة بوضع أسس مكتوبة للإطار العام لإدارة المخاطر، وأيضاً سياسات مكتوبة تغطي مناطق معينة مثل خطر العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة وخطر الائتمان وكذلك استثمار الفوائض المالية. إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

• مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد اطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل والذمم المدينة. إن النقد والنقد المعادل للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة. كما يتم اثبات رصيد الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الاستحقاقات للمطلوبات المدرجة أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجموع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الالتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2012:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,572,067	-	11,572,067	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,567,862	-	55,567,862	أدوات دين
88,525	88,525	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
67,228,454	88,525	67,139,929	

وفيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2011:

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,788,490	-	11,788,490	ذم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,532,862	-	55,532,862	أدوات دين
82,710	82,710	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
67,404,062	82,710	67,321,352	

● مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتتسأ تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق وكذلك تغيير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الأجنبية.

تتسأ تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية، وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية ومع الأطراف الأخرى وكذلك التعامل فقط بالعملات الرئيسية (الدولار الأمريكي) ومع أطراف ذوي سمعة حسنة.

مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق.

تتسأ مخاطر سعر الفائدة عن القروض طويلة الأجل. كما أن القروض بمعدلات فائدة متغيرة قد تعرض المجموعة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب أسعار الفائدة.

تعمل المجموعة وفقاً للشريعة الإسلامية وبالتالي فهي لا تتعرض إلى مخاطر سعر الفائدة.

مخاطر سعر الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المستقلة. وتنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم.

إن التأثير على بيان الدخل المجمع نتيجة التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل كما في 31 ديسمبر 2012 بسبب التغيرات المتوقعة في مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية (±10% : 2011) مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

الأثر على بيان الدخل المجمع		
2011	2012	
20,512	26,862	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

-25 إدارة مخاطر رأس المال

(أ) أهداف إدارة مخاطر رأس المال:

- إن أهداف الشركة الأم عند إدارة رأس المال هي:
- حماية قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الاستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطره.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطره كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطره المتعلقة بالأصل ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال وتعديله تقوم بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

(ب) نسبة الديون إلى حقوق الملكية:

وبما يتفق مع الآخرين في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الدين كإجمالي القروض والتسهيلات البنكية الأخرى الواردة في المركز المالي المجمع مخصوماً منها النقد والنقد المعدل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم (رأس المال وأسهم الخزانه وأرباح بيع أسهم الخزينة والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وخسائر متراكمة) بالإضافة إلى صافي الديون.

إن نسبة الديون هي كما يلي:

2011	2012	
55,532,862	55,567,862	الديون
(522,589)	(524,496)	ناقصاً: النقد والنقد المعدل
55,010,273	55,043,366	صافي الديون
15,470,995	12,621,899	إجمالي حقوق الملكية
70,481,268	67,665,265	حقوق الملكية وصافي الديون
%78	%81	نسبة الديون

ارقام المقارنة -26

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتلاءم مع تبويب وتصنيف أرقام السنة الحالية.