

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - (عامة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة للسنة

المنتهية في 31 ديسمبر 2013

مع

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة للسنة
المنتهية في 31 ديسمبر 2013
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
شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - عامة
وشركاتها التابعة
الكويت

التقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة الدار الوطنية للعقارات - شركة مساهمة كويتية (عامة) (الشركة الأم) - وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "المجموعة") - والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013 وكذلك بيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسئولة 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 مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إيداء 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 إيداء 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.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إيداء 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 25.8 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.

كما هو مبين بإيضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بخصوص تعذر إتمام إجراءات تحويل ملكية الإستثمارات في أسهم أجنبية غير مسعرة من قبل البائع لصالح المجموعة.

الرأي المتحفظ

برأينا - وبإستثناء تأثير أى تسويات قد تنشأ نتيجة للنزاع بين الشركة الأم والمقابل والمبين بالفقرة السابقة - أن البيانات المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور ذات أهمية

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر المجموعة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق بإستثناء الأمور المذكورة في فقرة أساس الرأي المتحفظ، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته اللاحقة ولائحة التنفيذية وقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحة التنفيذية ونظام الشركة الأم الأساسي وعقد التأسيس، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته اللاحقة ولائحة التنفيذية وقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحة التنفيذية أو النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.



عادل محمد الصايغ

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



علي عبدالرحمن الصاوي

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

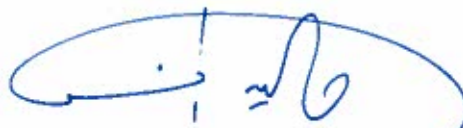
30 مارس 2014
دولة الكويت

بين - 1

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

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي'

2012	2013	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
61,114,918	61,676,750	6	استثمارات عقارية
7,255,331	5,420,278	7	استثمارات متاحة للبيع
2,441,494	2,441,494		دفعات مقدمة لمقاولين
70,811,743	69,538,522		
			الموجودات المتداولة
6,932,047	6,807,710	8	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان النخل
1,581,868	1,233,589	9	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
524,496	599,949	10	النقد والنقد المعادل
9,038,411	8,641,248		
79,850,154	78,179,770		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
42,000,000	42,000,000	11	رأس المال
(1,774,013)	(1,774,013)	12	أسهم خزانة
168,398	168,398		أرباح بيع أسهم خزانة
(227,389)	-		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(27,545,097)	(29,669,153)		خسائر متراكمة
12,621,899	10,725,232		
			المطلوبات غير المتداولة
88,525	102,215		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			المطلوبات المتداولة
11,564,097	11,681,613	15	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,771	102,848	19	مستحق إلى طرف ذو صلة
55,567,862	55,567,862	16	أدوات دين
67,139,730	67,352,323		
67,228,255	67,454,538		مجموع المطلوبات
79,850,154	78,179,770		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



وليد عبد العزيز الحسين
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



عبد الحميد محمد توفيق
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
جميع المبالغ بالدينار الكويتي

2012	2013	إيضاح	
			الإيرادات
43,135	63,231		إيرادات تأجير
(2,705,582)	464,890		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
155,857	(116,367)	17	(خسائر)/إيرادات استثمارات مالية
20,340	6,625		إيرادات أخرى
(2,486,250)	418,379		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
348,236	461,993		مصروفات إدارية وعمومية
35,000	-		أعباء تمويل
-	18,000		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	2,062,442		مخصص إنخفاض في القيمة
383,236	2,542,435		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
(2,869,486)	(2,124,056)		صافي خسارة السنة
(6.98)	(5.17)	18	خسارة السهم (فلس)

بيان - ج

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

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي'

2012	2013	
(2,869,486)	(2,124,056)	صافي خسارة السنة
20,390	227,389	الدخل الشاملة الأخرى
20,390	227,389	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(2,849,096)	(1,896,667)	إجمالي الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي'

2012	2013	إيضاح
(2,869,486)	(2,124,056)	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل صافي خسارة السنة
		تسويات:
2,705,582	(464,890)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(155,857)	116,367	(خسائر)/أرباح استثمارات مالية
35,000	-	أعباء تمويل
-	2,062,442	مخصص انخفاض في القيمة
5,815	13,690	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(278,946)	(396,447)	خسارة العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
528,932	348,478	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(154,367)	94,878	طرف ذو صلة
669	1,345	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
(62,056)	117,516	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
34,232	165,770	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(38,000)	(96,942)	المدفوع في استثمارات عقارية
5,975	6,625	توزيعات نقدية مستلمة
(8,094)	(12,003)	نقد محتجز مقابل لدوات دين
(40,119)	(102,320)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
(5,887)	63,450	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
10,748	4,861	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
4,861	68,311	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

بيان - ٩ -

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المملوكة للمجموعة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
جميع المبالغ بالدينار الكويتي

الإجمالي	الخسائر المتراكمة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	أرباح بيع أسهم خزانة	أسهم خزانة	رأس المال	
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
(2,849,096)	(2,869,486)	20,390	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
12,621,899	(27,545,097)	(227,389)	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2012
12,621,899	(27,545,097)	(227,389)	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2013
(1,896,667)	(2,124,056)	227,389	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
10,725,232	(29,669,153)	-	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2013

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

1- التأسيس والنشاط

تأسست شركة الدار الوطنية للعقارات - (شركة مساهمة كويتية - عامة) "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، وملك 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 على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مارس 2014.

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 58,711,075 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 (31 ديسمبر 2012: 58,101,319 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 تنم 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 2013. 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

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة للسنة السابقة بما فيها تلك المعايير الجديدة والمعدلة التي تسرى على السنة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

(3/1)

المعايير التي تسرى على السنة الحالية:

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - تحويل أصول مالية

يتطلب التعديل إفصاحات إضافية حول الأصول المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم إستبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية للمجموعة من إدراك العلاقة بين تلك الأصول التي لم يتم إستبعادها والالتزامات المرتبطة بها. إضافة إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول إستمرار السيطرة على الأصول المستبعدة حتى يتمكن مستخدمو البيانات المالية المجمعة من تقييم طبيعة إستمرار المجموعة في السيطرة على تلك الأصول المستبعدة والمخاطر المرتبطة بها.

معيار المحاسبة الدولي 1 - عرض بنود الدخل للشامل الآخر (المعدل)

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو 'إعداد تسجيلها') في الربح أو الخسارة في فترة مقبلة (على سبيل المثال، الأرباح والخسائر الإكتوارية من خطط منافع محددة وإعادة تقييم أراضي ومباني) بشكل منفصل عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها (على سبيل المثال: صافي الربح من التحوط على صافي الاستثمار، فروق ترجمة عمليات أجنبية، صافي الحركة على تحوطات التدفق النقدي وصافي الخسارة أو الربح الأصول المالية المتاحة للبيع). يؤثر التعديل على العرض فقط.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 - الإفصاحات - تقلص الأصول المالية والالتزامات المالية (المعدل)

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بخصوص المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل: إتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات تقدم للمستخدمين معلومات قد تكون مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساس ملزم أو ترتيب معادل بغض النظر عن إجراء المقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10: البيانات المالية المجمعة

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 يحل محل إجراءات التجميع الموضحة في معيار المحاسبة رقم 27: "البيانات المالية المجمعة والمنفصلة" وتلك الموضحة في التفسير رقم 12: "التجميع - المؤسسات ذات الأغراض الخاصة" وذلك بتقديم نموذج تجميع موحد لكافة المنشآت على أساس السيطرة بغض النظر عن طبيعة الشركة المستثمر فيها (أي فيما إذا كانت الشركة تم السيطرة عليها من خلال حقوق تصويت المستثمرين أو من خلال ترتيبات تعاقدية أخرى كما هو متعارف عليه في المؤسسات ذات الأغراض الخاصة). وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10، فإن السيطرة تعتمد على فيما إذا كان لدى المستثمر (1) سيطرة على الشركة المستثمر بها، (2) تعرض أو حقوق لعوائد متعددة من مشاركتها مع الشركة المستثمر بها، و (3) القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها في التأثير على مبلغ العوائد. إضافة إلى ذلك في نوفمبر 2012، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية المجمعة ليستثنى متطلبات التجميع للشركات التي تلبي مفهوم شركة استثمار. يتطلب استثناء التجميع من شركات الاستثمار أن تقوم بالمحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11: الترتيبات المشتركة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 متطلبات محاسبية جديدة للمشروعات المشتركة ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 31: الحصة في المشاريع المشتركة. وقد تم إلغاء خيار تطبيق طريقة التجميع النسبي عند المحاسبة عن الشركات تحت السيطرة المشتركة. بالإضافة إلى ذلك فإن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 يستبعد الأصول تحت السيطرة المشتركة ويميز الآن بين العمليات المشتركة والمشاريع المشتركة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12: الإفصاح عن الحقوق في منشآت أخرى
 يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12 تعزيز الإفصاحات عن كل من المنشآت المجمعة وغير المجمعة التي يوجد للشركة مشاركة فيها. إن الغرض من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12 هو تقديم معلومات قد تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم أساس السيطرة ودية قيود على الأصول والالتزامات المجمعة والتعرض للمخاطر الناتجة عن المشاركة مع منشآت غير مجمعة ومشاركة أصحاب الحقوق غير المسيطرة في أنشطة الشركات المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13: قياس القيمة العادلة
 إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 يحل محل إرشادات قياس القيمة العادلة في المعايير الحالية. يضع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 تعريفا للقيمة العادلة ويوفر إرشادات حول كيفية تحديد القيمة العادلة كما يتطلب إفصاحات حول طرق قياس القيمة العادلة. ومع ذلك لا يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 المتطلبات المتعلقة بتحديد البنود التي يجب قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة.

(3/2) المعايير الصادرة ولم تطبق بعد:

فيما يلي المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي لا يتم تطبيقها بشكل إلزامي على السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2013 (ولكن يسمح بالتطبيق المبكر لها):

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (IFRS) 9: الأدوات المالية (المعدل في 2010)
(يسرى على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015)
 إن المعيار (IFRS) 9 هو معيار جديد للأدوات المالية والمزعم أن يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 بكامله.

يتكون مشروع الاستبدال من 3 مراحل:

- المرحلة الأولى: تصنيف وقياس الموجودات والالتزامات المالية.
- المرحلة الثانية: مرحلة الإنخفاض.
- المرحلة الثالثة: محاسبة التحوط.

تعديلات معيار المحاسبة الدولي (IAS) 32: نقاص الموجودات المالية والالتزامات المالية
(يسرى على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014)
 إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 توضح التطبيقات الموجودة فيما يتعلق بمتطلبات النقاص، وبالأخص توضيح المفهوم الحالي للحق أو الأساس الملزم والترتيب المماثل، ويسرى المعيار على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 ويتم التطبيق بأثر رجعي.

تعديلات على معيار (IFRS 10, 12) ومعيار المحاسبة (IAS 27) المؤسسات الاستثمارية
(يسرى على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014)
 إن التعديلات على معيار IFRS 10 تقدم إستثناء من متطلبات تجميع الشركات التابعة في شركة استثمارية. وطبقا لشروط الاستثناء فإن الشركة الاستثمارية مطالبة بأن تقيس حصتها في الشركة التابعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ولا يطبق الاستثناء في الشركات التابعة للشركات الاستثمارية التي تخدم الأنشطة الاستثمارية لشركة الاستثمار.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

كما أن التعديلات التي تمت على معيار IFRS 12, 27 هي لتقديم متطلبات جديدة للإفصاح في الشركات الاستثمارية.

وبشكل عام فإن التعديلات تتطلب التطبيق بأثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة.

وتتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير الجديدة التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة للفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ الفعلي لسريان هذه المعايير. كما أن بعض هذه المعايير الجديدة والتي تم إصدارها وليس لها علاقة بأنشطة المجموعة، من المتوقع أن لا يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

4- السياسات المحاسبية الهامة

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

(4/1) 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.
- إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية للسنة السابقة.

(4/2) 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 تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

(4/3) أسس التجميع

- تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2013. إن تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة هو 31 ديسمبر 2013.
- 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 المشتركة (أو المباحة 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 والأحداث 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 المكتتة 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

- 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.

(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.

(4/5) 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 لما 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 الإعفاء من الالتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

(4/6) 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.

(4/7) الأدوات المالية
التصنيف

تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لأدواتها المالية في تاريخ الشراء بناء على الغرض من إقتناء 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 إقتناؤها بصورة أساسية للمتاجرة أو للبيع في الأجل القريب. إن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الإقتناء 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

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

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 المصدرة. 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 الإقتناء 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 (4/8)

تمثل الاستثمارات العقارية تلك العقارات المحتفظ 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".

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

(4/9) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة غير المالية في تاريخ المركز المالي المجمع 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 المجمع 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.

(4/10) نعم تجارية دائنة

تدرج الذمم التجارية الدائنة بالقيمة الاسمية.

(4/11) 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 معمول وتتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً لالتزام المجموعة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.

(4/12) أسهم الخزنة

تتمثل أسهم الخزنة 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 الخزنة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج تكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة الإصدار يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "ربح بيع أسهم الخزنة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد للدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المحتفظ بها ومن ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزنة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المحتفظ بها والربح الناتج عن بيع أسهم الخزنة.

(4/13) تحقق الإيراد

- يتم الاعتراف بإيرادات إيجارات العقارات على أساس الاستحقاق طبقاً للعقود المبرمة.
- تتحقق إيرادات توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- يدرج ربح بيع الاستثمارات في أوراق 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 التعاقدية لكل نشاط.

(4/14) 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 للاستخدام 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

4/15 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.

4/16 ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بضريبة دعم العمالة الوطنية كمصروف وتحتسب وفقا لقرار وزير المالية رقم 24/2012 والقانون رقم 19/2000.

4/17 مساهمة الزكاة

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بالزكاة كمصروف وتحتسب وفقا لقرار وزير المالية رقم 58/2007 و 46/2006.

4/18 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.

4/19 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 مستبعدا، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحا.

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 2013.

الاسم	بلد التسجيل	نسبة الملكية
		2012 %100
		2013 %100
شركة النهضة العالمية العقارية - ش.م.ك.م	الكويت	

6- استثمارات عقارية

الاسم	2012	2013
استثمارات عقارية	835,918	1,312,750
استثمارات عقارية قيد التطوير	60,279,000	60,364,000
	61,114,918	61,676,750

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 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 نظرا لنقص السيولة. تقوم إدارة المجموعة حاليا 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 الأخذ بالتقييم الأقل المقدم من قبل اثنين من مقيمين مستقلين متخصصين لمزولة مهنة التقييم العقاري أحدهما أحد البنوك الكويتية .

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

2012	2013	
63,782,500	61,114,918	الرصيد في بداية السنة
38,000	96,942	الإضافات خلال السنة
(2,705,582)	464,890	التغير في القيمة العادلة
61,114,918	61,676,750	الرصيد في نهاية السنة

-7- استثمارات متاحة للبيع

2012	2013	
682,723	682,723	استثمارات في أسهم محلية - مسعرة
6,572,608	4,737,555	استثمارات في أسهم أجنبية - غير مسعرة
7,255,331	5,420,278	

- 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 بناء 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.
- خلال الفترة ورد إلى المجموعة طلب تسوية مقدم من طرف ذو صلة عن عقد البيع المبرم بتاريخ 1 فبراير 2009 والذي بموجبيه قامت المجموعة بشراء الأسهم الأجنبية الغير مسعرة من هذا الطرف في سنوات سابقة وقد طلب الطرف ذو صلة (البائع) خلال الفترة إلغاء التعاقد لتعذر إتمام إجراءات تحويل ملكية تلك الاستثمارات من قبله لصالح المجموعة، وقد قامت المجموعة بالرد على طلب إلغاء التعاقد برفضه جملة وتفصيلا وتمسكت المجموعة بأحكام العقد وبحقها القانوني في إتمام التعاقد، تؤكد إدارة المجموعة على الحفاظ على كامل حقوقها القانونية والآثار المترتبة عليها وعلى إلغاء العقد.

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات المتاحة للبيع خلال السنة:

2012	2013	
7,234,941	7,255,331	الرصيد في بداية السنة
-	(2,062,442)	مخصص انخفاض في القيمة
20,390	227,389	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
7,255,331	5,420,278	الرصيد في نهاية السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

8- استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2012	2013	
268,617	438,280	استثمارات مسعرة
6,663,430	6,369,430	استثمارات غير مسعرة
6,932,047	6,807,710	

- 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 وفقا لأسعار صفقات حديثة تمت على تلك الأسهم أو أسهم شركات مشابهة.

9- نهم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2012	2013	
1,525,000	1,200,000	مدينون مستحق عن بيع عقار
10,472	10,472	تأمينات مستردة
27,555	-	إيرادات مستحقة
18,841	23,117	أرصدة مدينة أخرى
1,581,868	1,233,589	

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 والنقد المعادل

2012	2013	
519,635	531,638	نقد بالمحافظ الاستثمارية
4,861	68,311	حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
524,496	599,949	
(519,635)	(531,638)	يخصم: نقد محتجز مقابل أدوات دين
4,861	68,311	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 (أربعمائة وعشرون مليون سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس) وجميع الأسهم نقدية.

12- أسهم خزانة

2012	2013	
8,936,000	8,936,000	عدد الأسهم (سهم)
2.13	2.13	النسبة لأسهم رأس المال (%)
245,740	464,672	القيمة السوقية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

لم يتم بيع أو شراء أسهم الخزنة خلال السنة، ولا يوجد في الشركة الأم أرباح مرحلة مقابل أسهم الخزنة. في تاريخ الاحتفاظ بأسهم الخزنة قامت المجموعة بتكوين احتياطات لمقابلة قيمة أسهم الخزنة و نظرا للظروف الاقتصادية قامت المجموعة في عام 2010، بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة و ذلك عن طريق استخدام الأرصدة المتاحة بالاحتياطات وعلاوة الإصدار .

13- احتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات 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 نظرا لوجود خسائر متراكمة.

14- احتياطي اختياري

وفقا 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 نظرا لوجود خسائر متراكمة.

15- نم داتنة وأرصدة داتنة أخرى

2012	2013	
9,110,557	9,110,557	دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)
417,318	503,562	دائنون تجاريون آخرون
1,052,372	1,052,372	محجوز ضمان لمقاولين
863,227	863,227	زكاة مستحقة
97,435	115,219	مصاريف مستحقة
23,188	36,676	أخرى
11,564,097	11,681,613	

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 25.8 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013، 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.

16- أدوات دين

2012	2013	
53,242,326	53,242,326	وكالات داتنة
2,325,536	2,325,536	بنك داتن
55,567,862	55,567,862	

إن الوكالات الداتنة 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).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تخلفت المجموعة عن سداد الأقساط المستحقة من هذه الوكالات الدائنة. ووفقا لعقود الوكالات الدائنة فإن توقف الشركة عن السداد يؤدي إلى استحقاق الوكالات بالكامل وبالتالي تم تبويب 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.

17- (خسائر)/إيرادات استثمارات

2012	2013	
149,882	(124,322)	التغير في القيمة العادلة
5,975	7,955	توزيعات نقدية
155,857	(116,367)	

18- خسارة السهم

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

2012	2013	
(2,869,486)	(2,124,056)	صافي خسارة السنة
411,064,000	411,064,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والقائمة (سهم)
(6.98)	(5.17)	خسارة السهم (فلس)

19- 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:

2012	2013	
7,771	102,848	بيان المركز المالي المجموع: شركة دار الاستثمار ش.م.م مقفلة
2012	2013	
75,000	75,000	بيان الدخل المجموع: مزايا الإدارة العليا
-	18,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

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

20- الجمعية العمومية للمساهمين

انعقدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بتاريخ 27 مايو 2013 وتم خلالها اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

21- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

- وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012 بمبلغ 30,000 دينار كويتي (2011: لا شيء). وقد تنازل عضوين من مجلس الإدارة عن حصتهم من المكافأة.
- يقترح مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2014 عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (2012: 18,000 دينار كويتي) إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

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 2013			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
418,379	(109,742)	528,121	الإيرادات
418,379	(109,742)	528,121	
(2,542,435)			المصروفات والأعباء الأخرى
(2,124,056)			صافي الخسارة
31 ديسمبر 2012			
المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
(2,486,250)	176,197	(2,662,447)	الإيرادات
(2,486,250)	176,197	(2,662,447)	
(383,236)			المصروفات والأعباء الأخرى
(2,869,486)			صافي الربح

تتركز معظم موجودات ومطلوبات المجموعة في دولة الكويت.

23- الارتباطات الرأسمالية

2012	2013	
1,485,400	1,485,400	
74,397,420	74,397,420	المتبقي من عقود تصميم وإدارة مشروع المجموعة التكلفة المتوقعة لاستكمال مشروع المجموعة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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:

2012	2013	للموجودات المالية
524,496	599,949	النقد والنقد المعادل
6,932,047	6,807,710	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
1,581,868	1,233,589	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
9,038,411	8,641,248	

2012	2013	المطلوبات المالية
55,567,862	55,567,862	أدوات الدين
11,564,097	11,681,613	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,771	102,848	مستحق إلى طرف ذو صلة
67,139,730	67,352,323	

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام 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 استناداً 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 المجموع:

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

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معنلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 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 2013:

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
				الموجودات:
				استثمارات بالقيمة العادلة - بيان
				الدخل:
438,280	-	-	438,280	أوراق مالية مسعرة
6,369,430	-	6,369,430	-	أوراق مالية غير مسعرة
				استثمارات متاحة للبيع
682,723	-	-	682,723	أوراق مالية مسعرة
4,737,555	-	4,737,555	-	أوراق مالية غير مسعرة
12,227,988	-	11,106,985	1,121,003	
-	-	-	-	المطلوبات:
12,227,988	-	11,106,985	1,121,003	صافي القيمة العادلة

31 ديسمبر 2012:

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
				الموجودات:
				استثمارات بالقيمة العادلة - بيان
				الدخل:
268,617	-	-	268,617	أوراق مالية مسعرة
6,663,430	-	6,663,430	-	أوراق مالية غير مسعرة
				استثمارات متاحة للبيع
682,723	-	-	682,723	أوراق مالية مسعرة
6,572,608	-	6,572,608	-	أوراق مالية غير مسعرة
14,187,378	-	13,236,038	951,340	
-	-	-	-	المطلوبات:
14,187,378	-	13,236,038	951,340	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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

يقوم مجلس إدارة المجموعة بوضع أسس مكتوبة للإطار العام لإدارة المخاطر، وأيضا 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 مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساسا في النقد والنقد المعادل والذمم المدينة. إن النقد والنقد المعادل للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة. كما يتم إثبات 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 استنادا إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقا لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الالتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2013:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,681,613	-	11,681,613	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
102,848	-	102,848	مستحق إلى طرف ذو صلة
55,567,862	-	55,567,862	أدوات دين
102,215	102,215	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
67,454,538	102,215	67,352,323	

وفيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2012:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,564,097	-	11,564,097	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,771	-	7,771	مستحق إلى طرف ذو صلة
55,567,862	-	55,567,862	أدوات دين
88,525	88,525	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
67,228,255	88,525	67,139,730	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

• مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتتأثر تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق وكذلك تغير 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.

تتأثر 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.

تتأثر 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 2013 بسبب التغيرات المتوقعة في مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية (10% ±) (2012: 10% ±)، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

الأثر على بيان الدخل المجمع		استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
2012	2013	
26,862	43,828	

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطرة كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطرة 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 المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم (رأس المال وأسهم الخزينة وأرباح بيع أسهم الخزينة والتغيرات المترتبة في القيمة العادلة وخسائر متراكمة) بالإضافة إلى صافي الديون.

إن نسبة الديون هي كما يلي:

2012	2013	
55,567,862	55,567,862	الديون
(524,496)	(599,949)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
55,043,366	54,967,913	صافي الديون
12,621,899	10,725,232	إجمالي حقوق الملكية
67,665,265	65,693,145	حقوق الملكية وصافي الديون
%81	%84	نسبة الديون

26- أرقام المقارنة

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