

8 - APR 2013

سوق الكويت للأوراق المالية  
قسم الفحصات - وادعواني رقم (الرقم)  
محلي طبقاً للدستور

# شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة لسنة  
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 لسنة**

**المنتهية في 31 ديسمبر 2012**

**مع**

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين**

# شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - مغلقة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

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

## المحتويات

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

### بيان

- ا 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 مراقب الحسابات المستقلين

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

### التقرير حول البيانات المالية المجمعة

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

### مسؤولية 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.

### مسؤولية مراقب الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتحطيم وأداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك المخاطر فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي 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.

باعتقادنا 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 بایضاح (15) حول البيانات المالية المجمعة قام المقاول الرئيسي لمشروع الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم للمطالبة بمبلغ 23.2 مليون دينار كويتي والتي تتمثل في قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخ توقيف 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 مقدين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2012 تزيد قيمتها عن القيمة المسجلة لها بدفعات 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 - وباستثناء تأثير أي تسويات قد تنشأ نتيجة للنزاع بين الشركة الأم والمقاول والمبيئ 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 وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أمور ذات أهمية

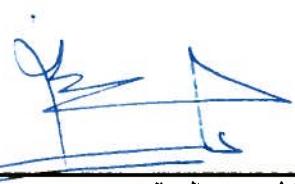
بدون اعتبار ذلك تحفظاً، نشير إلى إيضاح (2) حول البيانات المالية المجمعة بخصوص إستمرارية المجموعة.

### أمور أخرى

لقد دقت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 من قبل مدقق حسابات آخرين والذان أصدرا تقريراً محفوظ بتاريخ 28 مارس 2012.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن المجموعة تحفظ 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 الحسني  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30  
Rödl الشرق الأوسط  
بركان - محاسبون عالميون

26 مارس 2013  
دولة الكويت

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

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

وليد عبد العزيز الحسون  
 نائب رئيس مجلس الإدارة  
 والرئيس التنفيذي

حسين عبد الله جوهري  
 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**

2011	2012	إيضاح	
2,262,717	(2,662,447)	17	الإيرادات
(707,626)	155,857	18	(خسائر)/إيرادات استثمارات عقارية
38,492	20,340		إيرادات/(خسائر) استثمارات مالية
<u>1,593,583</u>	<u>(2,486,250)</u>		إيرادات أخرى
			المصروفات والأعباء الأخرى
397,218	348,236		مصاروفات إدارية وعمومية
140,367	35,000		أعباء تمويل
942,988	-		خسائر الانخفاض في قيمة المديونية
<u>1,480,573</u>	<u>383,236</u>		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
			صافي الربح قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية
113,010	(2,869,486)		الزكاة
(27,079)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,319)	-		زكاة
<u>75,612</u>	<u>(2,869,486)</u>		صافي (خسارة)/ربح السنة
0.18	(6.98)	19	(خسارة)/ربحية السهم (فيس)

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

2011	2012	
75,612	(2,869,486)	صافي (خسارة)/ربح السنّة
(242,276)	20,390	الخسارة الشاملة الأخرى
(242,276)	20,390	التغيرات المترآكة في القيمة العادلة
(166,664)	(2,849,096)	اجمالي الدخل/(خسارة) الشاملة الأخرى
		اجمالي الخسارة الشاملة للسنّة

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**

<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>إيضاح</b>	
75,612	(2,869,486)		<b>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</b> <b>صافي (خسارة)/ربح السنة</b>
			<b>تسويات:</b>
(1,853,700)	2,705,582		(خسارة)/ربح التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(18,000)	-		مخصصات انتفت الحاجة إليها
471,776	(155,857)		خسائر استثمارات مالية
(340,000)	-		ارباح 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
<b>(72,018)</b>	<b>34,232</b>		<b>صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) أنشطة التشغيل</b>
			<b>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</b>
(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
<b>56,528</b>	<b>(40,119)</b>		<b>صافي النقد (المستخدم في)/(الناتج من أنشطة الاستثمار</b>
			<b>صافي النقص في النقد والنقد المعادل</b>
(15,490)	(5,887)		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
<b>26,238</b>	<b>10,748</b>		<b>النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</b>
<b>10,748</b>	<b>4,861</b>	10	

**شركة الدار الوطنية للمعارات**  
**شركة مساهمة كويتية - مملوكة**  
**وشركتها التابعة**  
**دولية الكويت**

**بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012**  
**جميع المبالغ بالدينars**

البيان	أرباح بيع أسهم خزانة	احتياطي احتياطي فوترة	رأس المال	احتياطي فوترة الإصدار	رأس المال	احتياطي فوترة الإصدار	رأس المال	احتياطي فوترة الإصدار	رأس المال	احتياطي فوترة الإصدار	رأس المال	احتياطي فوترة الإصدار	رأس المال	
الإجمالي		الخسائر المتراكمة		الخسائر المتراكمة		الخسائر المتراكمة		الخسائر المتراكمة		الخسائر المتراكمة		الخسائر المتراكمة		الخسائر المتراكمة
15,637,659	(29,388,306)	(5,503)	168,398	776,514	2,110,569	(1,774,013)	42,000,000	1,750,000	-	-	-	-	-	-
75,612	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(242,276)	(242,276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(166,664)	75,612	(242,276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(76,514)	(2,110,569)	(1,750,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>15,470,995</b>	<b>(24,675,611)</b>	<b>(247,779)</b>	<b>168,398</b>	<b>(1,774,013)</b>	<b>-</b>	<b>42,000,000</b>	<b>42,000,000</b>	<b>42,000,000</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
الرصيد كما في 1 يناير														
صافي ربح السنة														
التغير فيقيمة العدالة														
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة														
إطفاء خسائر متراكمة														
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2011														
الرصيد كما في 1 يناير 2012														
الناتج فيقيمة العدالة														
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة														
الرصيد كما في 31 ديسمبر 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\***

-1 التأسيس والنشاط

تأسست شركة الدار الوطنية للعقارات - (شركة مساهمة كويتية - مقفلة) "الشركة الأم" بموجب عقد تأسيس رقم 714 جلد 1 المؤقّن 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 قسم السكن الخاص، وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية، وتملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية، وإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكلّة أنواعها، والقيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة، وتنظيم المعارض العقارية، واستغلال الفوائض المالية المتوفّرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة. تزاول الشركة الأم كافة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

تمت الموافقة على 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 هيكلة سوف تضرر 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)

(3/1) التعديلات على (IFRS) والتي يسري تطبيقها إلزامياً للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012: تسرى 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.

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

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

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS 1): التضخم الشديد
 

(تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011)  
تطي التعديلات على المعيار المتعلقة بالتضخم الشديد ارشادات للمؤسسات والتي تتبع 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 (1 IFRS): 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 يتبعون 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 (7 IFRS): الإفصاحات
 

(تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011)  
ترتيد التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 من الإفصاحات المطلوبة للعمليات التي تتضمن على تحويل للموجودات المالية. هذه التعديلات يقصد بها توفير شفافية أكبر حول التعرض للمخاطر حينما يتم تحويل أصل مع احتفاظ الناقل بعض المخاطر التي يتعرض لها الأصل، كما تتطلب التعديلات أيضاً إفصاحات أينما توجد تحويلات لأصول مالية لم يتم توزيعها على مدار السنة.
- (3/2) المعايير والتعديلات الجديدة التي يمكن تطبيقها اختيارياً بشكل مبكر:
- ان المعايير الجديدة النالية والتعديلات التي أجريت عليها لا تسري إلازامي على السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2012، لكن هذه المعايير والتعديلات يمكن تطبيقها بشكل مبكر اختيارياً (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 حكم الانتقالية 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 IAS 27، IFRS 12، IAS 11 (المعدل في 2011) ومعيار 28 IAS (المعدل في 2011) مبكراً.

**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**

---

- المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة
  - (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)
  - التطبيق: يتم التطبيق باثر رجعي مع أحكام انتقالية معينة. ويسمح بالتطبيق المبكر لو تم في نفس الوقت التطبيق المبكر لمعايير التقارير المالية 10، 12 ومعايير المحاسبة الدولي 27 (المعدل في 2011) ومعايير المحاسبة الدولي 28 (المعدل في 2011).
- 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 باثر 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
  - (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)
  - التطبيق: توضح التعديلات إرشادات انتقالية محددة لتطبيق المعايير IFRS 11، IFRS 12، IFRS 10 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 باثر رجعي ويسمح بالتطبيق المبكر في حال التطبيق المبكر لمعايير IFRS 10، IFRS 11، IFRS 12، IAS 28 (المعدل في 2011).
- معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في الشركات الرمادية والمشروعات المشتركة (المعدل في 2011)
  - (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)
  - التطبيق: يتم التطبيق باثر رجعي ويسمح بالتطبيق المبكر في حال التطبيق المبكر لمعايير IFRS 10، IFRS 11، IFRS 12، IAS 27 (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 باثر رجعي كما لا يتم تطبيق متطلبات الإفصاح المطلوبة طبقاً لمعايير IFRS 13 فيما يتعلق بالمعلومات المقارنة لفترات 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 باثر رجعي مع أحكام انتقالية محددة).
- **تعديلات على معايير أخرى**
  - تعديلات على معيار IFRS 1: بخصوص المنح الحكومية
    - (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 ويتم التطبيق باثر رجعي).
  - تعديلات على المعيار 7: الإفصاحات - التناقض بين الأصول والالتزامات المالية.
    - (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 ويتم التطبيق باثر رجعي).

**شركة الدار الوطنية للعقارات**  
**شركة مساهمة كويتية - مفلحة**  
**وشركتها التابعة**  
**دولة الكويت**

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

- تعديلات على المعيار IAS 1: عرض عناصر الدخل الشامل الآخر.  
 (تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012 ويتم التطبيق باثر رجعي).

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

- (4/1) أساس 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 ترافق أوضاعها وفقاً لأحكامه خلال ستة أشهر من تاريخ سريانه. وقد بدأت المجموعة باتخاذ الإجراءات اللازمة للتوفيق مع أحكام القانون.
- 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 باعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

- (4/3) أساس 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 المشتركة (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 بالإضافة 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.

**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**

- يتم المحاسبة عن اقتناء الشركات التابعة طبقاً لطريقة الشراء حيث تمثل تكلفة الاقتناء في القيمة العادلة للمبالغ المدفوعة أو الموجودات المقتناة 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 المشتراء 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.
- ينبع الربح أو الخسارة لكل مكون في الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وال控股人 غير المسيطرة. وينسب الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم وإلى控股人 غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد控股人 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 وافتراضات 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 تتحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تتحقق أصل إما 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 بناءً 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 مشتراء.

**مدينون**

هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات المالية - ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسورة في سوق نشط. وتتشا 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 اقتناها 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 لاستراتيجية إدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار معتمدة من الإدارة.

**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**

**الاستثمارات المتاحة للبيع**

هي تلك الاستثمارات بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها ضمن أي من التصنيفات المذكورة أعلاه، يتم الإحتفاظ 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 الاعتبادية من الاستثمارات طبقاً لتاريخ المتأخر 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 مضافة 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 المطफأ 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 المجمع 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 المجمع.

**القيمة العادلة**

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معن.

بالنسبة للاستثمارات غير المسعرة يتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقيّة 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 مشابهة. في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المترافقه يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتراض والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة. ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل المجمع.

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 المجمع.

استثمارات عقارية (4/8)

تمثل الاستثمارية العقارية تلك العقارات المحفظ بها لغرض التأجير و/أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

**شركة الدار الوطنية للعقارات**  
**شركة مساهمة كويتية - مقلدة**  
**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 الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، يتم لاحقاً إعادة تقييم الاستثمارات العقارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمها العادلة. ويتم تحديد هذه القيمة من قبل مقيمين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك الاستثمارات العقارية مؤيدة ببيانات من السوق. يتم الاعتراف مباشرةً بأرباح 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".

**(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 تقيير 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 كايراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد انخفضت.

**(4/10) نعم تجارية دائنة**  
**تدرج النعم 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 ممول وتتوقع الادارة أن تنتهي عن هذه الطريقة تقديرًا مناسبًا لالتزام المجموعة المتعلقة بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.

**(4/12) أسهم الخزانة**

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاءها 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 تحويل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحويل الخسارة الإضافية على الأرباح المحافظ عليها ومن ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المحافظ عليها والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة.

**(4/13) تحقق الإيرادات**

- 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 حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع.
- تتحسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها على أساس شروط الاتفاق التعاوني لكل نشاط.

**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"**

**(4/14) أعباء التمويل**

- يتم رسملة أعباء التمويل التي تعزى مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسملة هذه الأعباء عندما يجري تكيد النفقات على الأصل وتكتيد أعباء التمويل وتكون الأنشطة الالزامية لإعداد الأصل قيد التنفيذ، ويتم إيقاف الرسملة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو البيع.
- يتم الإعتراف بأعباء التمويل التي لا تعزى مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكتيدتها فيها.

**(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 وفقاً لقرار وزير المالية رقم 58/2011 والقانون رقم 19/2000.

**(4/17) مساهمة الزكاة**

- يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بالزكاة كمصروف وتحتسب وفقاً لقرار وزير المالية رقم 58/2007 .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 المجمع. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجمع.

**(4/19) الأحداث 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 بال الموجودات 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 مقفلة) والمملوكة لها بالكامل.

تم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة بناءً على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2012.

**6- استثمارات عقارية**

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

**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.**

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

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

- 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 ومجتمع للتسوق ومكاتب تجارية وفندق. توقف إنشاء مشروع برج العاصمة خلال الربع الثاني من عام 2009 نظراً لنقص السيولة. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوضات 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 لقيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد التطوير من خلال مقيمين مستقلين للأعمال المنجزة حتى تاريخ توقف المشروع وقيمة الأرض.

**7- استثمارات متاحة للبيع**

2011	2012	استثمارات في أسهم محلية - مسيرة
682,723	<b>682,723</b>	استثمارات في أسهم أجنبية - غير مسيرة
6,552,218	<b>6,572,608</b>	
7,234,941	<b>7,255,331</b>	

- إن الاستثمارات المحلية المسيرة بقيمة 682,723 دينار كويتي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
- يتم تقدير الاستثمارات في أسهم أجنبية غير مسيرة 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 لذلك القيم.

**8- استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل**

2011	2012	استثمارات مسيرة
205,120	<b>268,617</b>	استثمارات غير مسيرة
6,577,714	<b>6,663,430</b>	
6,782,834	<b>6,932,047</b>	

- إن الاستثمارات المسيرة محفظتها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة وهي مرهونة لصالح بنك محلي مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
- تم تقدير الاستثمارات الغير مسيرة وفقاً لأسعار صفيقات حديثة تمت على تلك الأسهم أو أسهم شركات مشابهة.

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**

	-9	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
<b>2011</b> <hr/> 942,988 <hr/> (942,988) <hr/> -	<b>2012</b> <hr/> - <hr/> - <hr/> -	دفعات مقدمة لشراء استثمارات عقارية بخصم: مخصص انخفاض في قيمة المدينون
2,000,000 80,797 10,472 19,430 300 <hr/> 2,110,999	<b>1,525,000</b> 199 10,472 27,555 18,841 <hr/> <b>1,582,067</b>	مديون مستحق عن بيع عقار مستحق من اطراف ذات صلة تأمينات مستردة ايرادات مستحقة أرصدة مدينة أخرى
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 تحفظ المجموعة بأية ضمانات للتحصيل.		
<b>2011</b> <hr/> 511,541 10,748 522,289 (511,541) 10,748	<b>2012</b> <hr/> 519,635 4,861 524,496 (519,635) 4,861	نقد بالمحافظ الاستثمارية حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
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 (ايضاح 16).		
<b>2011</b> <hr/> 8,936,000 2.13 129,572	<b>2012</b> <hr/> 8,936,000 2.13 245,740	رأس المال
بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمدفوع 42,000,000 دينار كويتي (اثنين وأربعون مليون دينار كويتي) موزع على 420,000 سهم (أربعوناً وعشرون مليون سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس) وجميع الأسهم نقدية.		
<b>2011</b> <hr/> 8,936,000 2.13 129,572	<b>2012</b> <hr/> 8,936,000 2.13 245,740	-12 أسماء خزانة عدد الأسهم (سهم) النسبة لأسماء رأس المال (%) القيمة السوقية

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

**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**

**-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 اختياري 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 اختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

**-15- ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى**

<b>2011</b>	<b>2012</b>	
9,110,557	9,110,557	دائنون تجاريون (أعمال إنسانية)
417,318	417,318	دائنون تجاريون آخرون
162,337	7,970	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,052,372	1,052,372	محجوز ضمان لمقاولين
864,508	863,227	زكاة مستحقة
155,015	97,435	مصاريف مستحقة
26,383	23,188	أخرى
<u>11,788,490</u>	<u>11,572,067</u>	

توجد دعوى 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.

**-16- أدوات دين**

<b>2011</b>	<b>2012</b>	
53,242,326	53,242,326	وكالات دائنة
2,290,536	2,325,536	بنك دائم
<u>55,532,862</u>	<u>55,567,862</u>	

إن الوكالات الدائنة مندرجة من قبل بنك محلي مقابل رهن استثمارات عقارية (إيضاح 6) واستثمارات متاحة للبيع (إيضاح 7) واستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل (إيضاح 8) وال النقد بالمحافظ الاستثمارية (إيضاح 10).

**شركة الدار الوطنية للعقارات**  
**شركة مساهمة كويتية - مقلدة**  
**وشركتها التابعة**  
**دولة الكويت**

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

تلخص 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 توريق كامل الرصيد المستحق للوكالات الدائنة كمطالبات متداولة في بيان المركز المالي المجمع.  
 قام البنك برفع دعوى قضائية ضد الشركة للجزء على وبيع الموجودات المقدمة كرهن للوكالة، وقامت الشركة الأم بدورها برفع دعوى قضائية ضد البنك لتصفية الحساب. مازالت الدعوى المتباينة قائمة ولم يتم التوصل فيها إلى أحكام نهائية.

-17 (خسائر)/إيرادات استثمارات عقارية

2011	2012
1,853,700	(2,705,582)
340,000	-
69,017	43,135
2,262,717	(2,662,447)

التغير في القيمة العادلة  
 أرباح بيع عقارات استثمارية  
 إيرادات إيجارات

-18

2011	2012
314,286	149,882
(794,892)	-
8,830	5,975
(471,776)	155,857
(235,850)	-
(707,626)	155,857

استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل  
 أرباح/ (خسائر) بيع  
 التغير في القيمة العادلة  
 توزيعات نقدية

استثمارات متاحة للبيع  
 خسائر انخفاض في القيمة

-19 ربحية السهم

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

2011	2012
75,612	(2,869,486)
411,064,000	411,064,000
0.18	(6.98)

صافي (خسارة)/ربح السنة  
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والقائمة (سهم)  
 (خسارة)/ربحية السهم (فلس)

-20 المعاملات مع الأطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات صلة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرن عليها أو يمارسن عليهما سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملماً. يتم الموافقة على سياسات تعديل وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

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

**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**

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

2011	2012	بيان المركز المالي المجمع:
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 المجمع:
93,028	75,000	مزايا 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 رئисيين:  
 - القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك المجموعة وأملاك الغير العقاري والاستثمار العقاري.  
 - القطاع الاستثماري: يتمثل في استثمارات ومحافظة استثمارية مدارة بواسطة الغير.

وفيما يلي تحليل للمعلومات حسب نتائج القطاعات:

<b>31 ديسمبر 2012</b>		
<b>المجموع</b>	<b>القطاع الاستثماري</b>	<b>القطاع العقاري</b>
<b>(2,486,250)</b>	<b>176,197</b>	<b>(2,662,447)</b>
<b>(2,486,250)</b>	<b>176,197</b>	<b>(2,662,447)</b>
<b>(383,236)</b>		
<b>(2,869,486)</b>		

الإيرادات  
المصروفات والأعباء الأخرى  
صافي الخسارة

<b>31 ديسمبر 2011</b>		
<b>المجموع</b>	<b>القطاع الاستثماري</b>	<b>القطاع العقاري</b>
<b>1,593,583</b>	<b>(669,134)</b>	<b>2,262,717</b>
<b>1,593,583</b>	<b>(669,134)</b>	<b>2,262,717</b>
<b>(1,517,971)</b>		
<b>75,612</b>		

الإيرادات  
المصروفات والأعباء الأخرى  
صافي الربح

**شركة الدار الوطنية للعقارات**  
 شركة مساهمة كويتية - مفلاة  
 وشركتها التابعة  
 دولة الكويت

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

تتركز معظم موجودات ومطلوبات المجموعة في دولة الكويت.

**-23 الارتباطات الرأسمالية**

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 ايضاح رقم (4) حول البيانات المالية المجمعة.

**فئات الأدوات المالية**  
 تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجمع 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	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
<u>9,416,122</u>	<u>9,038,610</u>	

2011	2012	المطلوبات المالية
55,532,862	55,567,862	أدوات الدين
11,788,490	11,572,067	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
<u>67,321,352</u>	<u>67,139,929</u>	

**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 أساس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المتعارف عليهما 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 لأداء مالي مماثلة.

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

**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**

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: اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسوق نشطة لموجودات او مطلوبات مماثلة;
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات او للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) او 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	الموجودات:
268,617	-	-	268,617	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان
6,663,430	-	6,663,430	-	الدخل: أوراق مالية مسورة
682,723	-	-	682,723	أوراق مالية غير مسورة
6,572,608	-	6,572,608	-	استثمارات متاحة للبيع
14,187,378	-	13,236,038	951,340	أوراق مالية مسورة
14,187,378	-	13,236,038	951,340	أوراق مالية غير مسورة
				المطلوبات: صافي القيمة العادلة

**31 ديسمبر 2011**

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	الموجودات:
205,120	-	-	205,120	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان
6,577,714	-	6,577,714	-	الدخل: أوراق مالية مسورة
682,723	-	-	682,723	أوراق مالية غير مسورة
6,552,218	-	6,552,218	-	استثمارات متاحة للبيع
14,017,775	-	13,129,932	887,843	أوراق مالية مسورة
14,017,775	-	13,129,932	887,843	أوراق مالية غير مسورة
				المطلوبات: صافي القيمة العادلة

**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\***

**(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 أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض للمجموعة 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 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 ببنية 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 المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعادي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لنقدoirات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الالتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2012:

أكبر من	سنة	خلال سنة	
الإجمالي	-	-	
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
<b>67,228,454</b>	<b>88,525</b>	<b>67,139,929</b>	

وفيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2011:

أكبر من	سنة	خلال سنة	
الإجمالي	-	-	
11,788,490	-	11,788,490	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,532,862	-	55,532,862	أدوات دين
82,710	82,710	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<b>67,404,062</b>	<b>82,710</b>	<b>67,321,352</b>	

**• مخاطر السوق**

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

**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"**

**مخاطر العملات الأجنبية**

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

تشا 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.

تشا 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 التغيرات 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 ( $\pm 10\%$ ) ( $\pm 10\%$ : 2011)، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

**التأثير على بيان الدخل المجمع**

2011	2012
20,512	26,862

استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

- 25 - إدارة مخاطر رأس المال

(1) **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 بتسخير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

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

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

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

**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 كأجمالي القروض والتسهيلات البنكية الأخرى الواردة في المركز المالي المجمع مخصوصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم (رأس المال وأسهم الخزانة وأرباح بيع أسهم الخزينة والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وخسائر متراكمة) بالإضافة إلى صافي الديون.

إن نسبة الديون هي كما يلي:

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

-26 رقم المقارنة

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