

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

البيانات المالية المجمعة للسنة
المنتهية في 31 ديسمبر 2014
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 2014
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

بيان
أ
ب
ج
د
هـ

صفحة
20 - 1

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
بيان المركز المالي المجمع
بيان الدخل المجمع
بيان الدخل الشامل المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات

أش آل بي

محاسبون قانونيون ، مستشارون ماليون

سوق تجارة الحبوب - ص.ب. 22351 - الصفاة 13084 الكويت
الشرق - مجمع لسمان - بلوك 2 - الدور التاسع
تلفون: 22464574-6 / 22426862-3 فاكس: 22414956
البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodme.com
www.rodme.com

Rödl
Middle East

بـرقان محاسبون عالميون
علي الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت

الشرق - مجمع لسمان - بلوك 2 - الدور التاسع

تلفون: 22464574-6 / 22426862-3 فاكس: 22414956

البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodme.com

www.rodme.com

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة/ المساهمين المحترمين
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 (بشار إليهم مجتمعين "المجموعة") - والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2014 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 مسؤولة عن إعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

مسئولية 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 أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا 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 25.9 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 2014 بخصوص تعذر إتمام إجراءات تحويل ملكية الإستثمارات في أسهم أجنبية غير مسعرة من قبل البائع لصالح المجموعة.

الرأي المتحفظ

برأينا - باستثناء تأثير أي تعديلات أو تسويات قد تنشأ نتيجة لما ورد بفقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه - أن البيانات المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 وعن أدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور ذات أهمية

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمر 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 باستثناء 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 2014 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 الصانع

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

علي عبدالرحمن الحساوي

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

23 مارس 2015
دولة الكويت

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

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2013	2014	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
61,676,750	63,593,756	6	استثمارات عقارية
5,420,278	5,010,643	7	استثمارات متاحة للبيع
2,441,494	2,441,494		دفعات مقدمة لمقاولين
69,538,522	71,045,893		
			الموجودات المتداولة
6,807,710	6,601,729	8	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
1,233,589	867,435	9	أرصدة مدينة أخرى
599,949	738,126	10	النقد والنقد المعادل
8,641,248	8,207,290		
78,179,770	79,253,183		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
-	(86,893)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(29,669,153)	(28,748,251)		خسائر مترجمة
10,725,232	11,559,241		
			المطلوبات غير المتداولة
102,215	115,509		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			المطلوبات المتداولة
11,681,613	11,756,610	15	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
102,848	253,961	19	مستحق إلى طرف ذو صلة
55,567,862	55,567,862	16	أدوات دين
67,352,323	67,578,433		
67,454,538	67,693,942		مجموع المطلوبات
78,179,770	79,253,183		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



على يوسف الفيث
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2013	2014	إيضاح	
			الإيرادات
63,231	127,779		إيرادات تأجير
464,890	1,917,006		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(116,367)	(130,795)	17	خسائر استثمارات مالية
-	345,261		مخصص إنقذت الحاجة إليه
6,625	27,218		إيرادات أخرى
418,379	2,286,469		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
461,993	417,181		مصروفات إدارية وعمومية
18,000	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,062,442	322,742	7	مخصص إنخفاض في القيمة
-	571,050		مخصص مطالبات وتعويضات
2,542,435	1,310,973		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
(2,124,056)	975,496		صافي ربح/(خسارة) السنة قبل احتساب ضريبة دعم
-	(38,996)		العمالة الوطنية والزكاة
-	(15,598)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,124,056)	920,902		الزكاة
(5.17)	2.24	18	صافي ربح/(خسارة) السنة
			ربحية/(خسارة) السهم (فلس)

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 الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي'

2013	2014	
(2,124,056)	920,902	صافي ربح/(خسارة) السنة
		الدخل الشامل الأخر
227,389	(86,893)	التغيرات المتراكمية في القيمة العادلة
227,389	(86,893)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل الأخر
(1,896,667)	834,009	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2013	2014	ايضاح
(2,124,056)	920,902	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل صافي ربح/(خسارة) السنة
		تسويات:
(464,890)	(1,917,006)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
116,367	130,795	خسائر استثمارات مالية
-	(345,261)	مخصص إنقذت الحاجة إليه
2,062,442	322,742	مخصص إنخفاض في القيمة
13,690	13,727	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(396,447)	(874,101)	خسارة العمليات قبل التغير في بنود رأس المال العامل
348,478	366,154	أرصدة مدينة أخرى
94,878	151,113	طرف ذو صلة
1,345	409,419	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
117,516	74,997	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
165,770	127,582	صافي النقد الناتج من العمليات
-	(433)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
165,770	127,149	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(96,942)	-	المدفوع في استثمارات عقارية
6,625	11,028	توزيعات نقدية مستلمة
(12,003)	(15,801)	نقد محتجز مقابل أدوات دين
(102,320)	(4,773)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
63,450	122,376	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
4,861	68,311	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
68,311	190,687	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

شركة الأذر الوطنية للمقدرات
شركة مساهمة كويتية - عامة
وتحتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	الإجمالي	التغيرات المترتبة على القيمة العادية	التغيرات المترتبة في القيمة العادية	أرباح بيع أسهم خزائنه	أسهم خزائنه	رأس المال	
	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
	10,725,232	(29,669,153)	-	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2014
	834,009	920,902	(86,893)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
	11,559,241	(28,748,251)	(86,893)	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2014

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 2014
"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، وتملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية، وإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها، والقيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة، وتنظيم المعارض العقارية، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة. تراول 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 23 مارس 2015.

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 59,371,143 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2014 (31 ديسمبر 2013: 58,711,075 دينار كويتي). تقوم المجموعة حالياً بإجراء المفاوضات اللازمة مع البنك الدائن لإعادة هيكلة الديون. تعتقد إدارة الشركة الأم أن المفاوضات مع البنك لإعادة الهيكلة سوف تثمر عن نتائج إيجابية بما يمكنها من الاستمرار في مزاولتها أنشطتها، خاصة وأن القيمة العادلة لمشروع برج العاصمة المرهون للبنك الدائن تجاوزت الالتزامات المستحقة للبنك كما في 31 ديسمبر 2014 .

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 مبدأ الاستمرارية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

(3/1) التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs) والتي تسري إلزامياً على السنة المالية الحالية:

خلال السنة الحالية قامت المجموعة بتطبيق التعديلات الجديدة على المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري إلزامياً على لفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 وذلك كما يلي:

• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (IFRSs 10,12) ومعيار المحاسبة الدولي (IAS 27) المنشآت الإستثمارية.
إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 يعطي تعريفاً للمنشأة الإستثمارية ويتطلب من الجهة المعدة للتقرير التي ينطبق عليها تعريف المنشأة الإستثمارية أن لا تقوم بتجميع البيانات المالية لشركاتها التابعة لكن يتم قياسها بالقيمة العادلة لها من خلال الربح أو الخسارة سواء في بياناتها المالية المجمعة أو المنفصلة ولإعتبار الجهة المعدة للتقرير منشأة إستثمارية يجب عليها أن:

أ- تحصل على الأموال من مستثمر واحد أو أكثر لغرض تزويدهم بخدمات إدارة الإستثمار.
ب- تتعهد تجاه مستثمريها بأن الغرض من أعمالها هو إستثمار الأموال لغرض واحد فقط وهو تحقيق عوائد من زيادة رأس المال أو الدخل الإستثماري أو كلاهما؛ و
ج- تقيس وتقيم أداء جميع إستثماراتها تقريبا على أساس القيمة العادلة.
وعليه أجريت تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 27 إستحدثت بها متطلبات إفصاح جديد للمنشآت الإستثمارية.
وحيث أن الشركة لا تعتبر منشأة إستثمارية (إستناداً إلى الشروط يتم من خلالها إعتبار المنشأة إستثمارية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 كما في 1 يناير 2014)، إن تطبيق التعديلات ليس له تأثير على الإفصاحات أو البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32 انقصاص بين الموجودات ائتمالية والمطلوبات المالية
تقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32 توضيحاً للمتطلبات المتعلقة بإجراء النقصان فيما بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية، خاصة فيما يتعلق بتوضيح المقصود ب "لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة" كما توضح التعديلات أيضاً تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 32 معايير المقاصة حول أنظمة التسوية (مثل أنظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق آليات التسوية الكلية غير المتزامنة.

ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثيراً على المركز المالي المجموع، أو الأداء أو الإفصاحات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

• التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 36 عن إيضاحات المبلغ الممكن إسترداداً للموجودات غير المالية

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 36 تستبعد النتائج غير المقصودة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 حول الإفصاحات المطلوبة بموجب هذا المعيار. وتطلب التعديلات أيضاً الإفصاح عن المبالغ الممكن إستردادها للموجودات أو وحدات توليد النقد (CGUs) التي خضعت للخسارة للإخفاض في القيمة أو عكس لخسارة إنخفاض القيمة خلال الفترة.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أثر مادي على الإفصاحات للبيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك

3/2) المعايير الجديدة أو المعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة التالية الصادرة ولم يحن موعد سريانها بعد:

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9: الأدوات المالية

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
قدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الصادر في نوفمبر 2009 متطلبات جديدة تتعلق بتصنيف وقياس الموجودات المالية. ولاحقاً تم تعديل المعيار في أكتوبر 2010 ليتضمن المتطلبات اللازمة لتصنيف وقياس المطلوبات المالية وكذلك عدم الاعتراف. كما خضع المعيار أيضاً للتعديل في نوفمبر 2013 فأصبح يشمل المتطلبات الجديدة لمحاسبة التحوط العامة. وقد تم إطلاق آخر نسخة منقحة من المعيار رقم 9 في يوليو 2014 ، ليصبح متضمناً وبشكل رئيسي على :

- أ- متطلبات انخفاض القيمة للموجودات المالية.
- ب- إدخال بعض التعديلات المحدودة على متطلبات التصنيف والقياس بتقديم القيمة العادلة من خلال الربح الشامل الآخر (FVTOCI) كقناة قياس لبعض أدوات الدين البسيطة

المتطلبات الرئيسية للمعيار الدولي رقم 9 :

- جميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تقع في نطاق المعيار الدولي رقم 39 الأدوات المالية: يقتضي أن يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة.
- فيما يتعلق بقياس المطلوبات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، فإن المعيار الدولي رقم 9 يقتضي بأن يتم تسجيل مقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية والذي يعزى إلى التغيرات في مخاطر الائتمان المرتبطة بتلك المطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر ، ما لم يكن الاعتراف بآثار التغيرات في مخاطر الائتمان المسجلة في بيان الدخل الشامل الآخر من شأنه خلق أو الأسهاب في وجود عدم تطابق محاسبي في الربح أو الخسارة. إن التغيرات في القيمة العادلة والتي تعزى إلى مخاطر الائتمان للمطلوبات المالية لا يتم إعادة تصنيفها في وقت لاحق للربح أو الخسارة.
- فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، فإن المعيار الدولي رقم 9 يتطلب نموذج لخسارة الائتمان المتوقعة خلافاً لنموذج خسارة الائتمان المتكبدة بموجب المعيار الدولي رقم 39. إن نموذج خسارة الائتمان المتوقعة يتطلب من الشركة (المنشأة) أن تبرر وتوضح أسباب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في تلك الخسائر وذلك في تاريخ كل تقرير حتى تعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ وقت الاعتراف الأول بها.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15: إيرادات عقود العملاء

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) في مايو الماضي 2014، وقدم نموذجاً شاملاً للشركات (المنشآت) يتم استخدامه في محاسبة الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. إن المعيار الدولي رقم 15 سوف يحل محل التوجيهات والإرشادات الحالية والخاصة بتسجيل الإيرادات بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم 18 الإيرادات، معيار المحاسبة الدولي رقم 11 عقود الإنشاء والتفسيرات ذات الصلة وذلك عند دخوله حيز التطبيق والسريان.

إن للمبدأ الرئيسي الذي ينطوي عليه المعيار الدولي رقم 15 يقتضي بأنه يتعين على الشركة أن تقوم بتسجيل الإيرادات والتي توضح عملية نقل السلع أو الخدمات المتمهد تقديمها للعملاء بالمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تستحقه المنشأة لتلك السلع أو الخدمات المقدمة. أن المعيار يقدم على وجه التحديد منهجية ذات خطوات خمس لتسجيل الإيرادات:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- الخطوة 1: تحديد العقد (العقود) مع العملاء.
- الخطوة 2: تحديد التزام الإنجاز الواجب القيام به بموجب العقد.
- الخطوة 3: تحديد السعر المطلوب مقابل الخدمة المقدمة.
- الخطوة 4: توزيع سعر الخدمة على الإلتزام المنوط القيام به بموجب العقد.
- الخطوة 5: الإعتراف بالإيرادات عند الوفاء بالإلتزام المطلوب.

تقوم الشركة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، بتسجيل الإيرادات عند الوفاء بالإلتزامات عن الأداء وعلى سبيل المثال عندما تنتقل عملية التحكم في السلعة أو الخدمة المتعلقة بالأداء أو الإلتزام إلي العميل.

- **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11: المحاسبة على تملك حصة في العمليات المشتركة**
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
إن التعديلات التي تم إدخالها على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) تقدم التوجيهات والإرشادات اللازمة بشأن كيفية محاسبة إقتناء العمليات المشتركة والتي تشكل عملاً على النحو المحدد في المعيار الدولي رقم (3) إندماج الأعمال. وتنص التعديلات على وجه التحديد على ضرورة تطبيق المبادئ ذات الصلة بمحاسبة إندماج الأعمال والواردة في المعيار الدولي رقم (3) وغيرها من المعايير (مثل معيار المحاسبة الدولي رقم 36 انخفاض قيمة الأصول فيما يتعلق باختبار خسارة انخفاض القيمة لوحدة توليد النقد والتي خصصت لها الشهرة المشتركة في اندماج الأعمال). كما يتعين تطبيق المتطلبات ذاتها عند تشكيل عملية مشتركة وذلك فقط إذا ساهمت الاعمال القائمة على العملية المشتركة من قبل أحد الأطراف التي تشارك في العملية المشتركة.
كما أن المشترك في العملية يجب أن يفصح عن المعلومات ذات الصلة والتي يقتضيها المعيار الدولي رقم (3) وغيره من المعايير الخاصة بإندماج الأعمال.

- **التعديلات على معايير المحاسبة الدولية رقم 16 ورقم 38: توضيح الطرق المقبولة لكل من الإستهلاك والإطفاء**
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولية رقم 16 يمنع المنشأة من استخدام طريقة مبنية على أساس الإيرادات في إستهلاك المعدات والألات وتقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولية رقم 38 إفتراضاً قابلاً للنقض بأن الإيرادات ليس أساساً مناسباً يمكن الإعتماد عليه في إطفاء الموجودات غير الملموسة. إن هذا الإفتراض يمكن نقضه مقتصرًا على الحالتين الآتيتين:
أ- حينما يتم التعبير عن الموجودات غير الملموسة كمقياس للإيرادات.
ب- إذا تم الحكم بأن الإيرادات وإستهلاك المنافع الإقتصادية للموجودات الغير ملموسة مترابطين بشكل كبير.

وتعتقد المجموعة بأن طريقة الإستهلاك الثابت هي أكثر الطرق ملائمة لتعكس إستهلاك المنافع الإقتصادية المتعلقة بكل من هذه الموجودات.

- **التعديلات على معايير المحاسبة الدولية رقم 16 ورقم 41: الزراعة - النباتات الحاملة**
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
إن التعديلات على معايير المحاسبة الدولية أرقام (41) و(16) تحدد تعريف النباتات الحاملة وتتطلب المحاسبة على الأصول البيولوجية التي ينطبق عليها تعريف النباتات الحاملة كمنتجات ومعدات طبقاً لمعيار المحاسبة الدولية رقم 16 بدلاً من معيار المحاسبة الدولية رقم 41 أما الإنتاج النامي على النباتات الحاملة فيستمر المحاسبة عليه طبقاً لمعيار المحاسبة الدولية رقم 41.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: خطط المنافع المحددة - مساهمات الموظفين (يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها) توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19 كيفية قيام الشركة بالمحاسبة عن المساهمات التي يقوم بها الموظفون أو أطراف أخرى في خطط المنافع المحددة بناء على ما إذا كانت تلك المساهمات معتمدة على عدد من سنوات الخدمة المقدمة من الموظفين.

فبالنسبة للمساهمات المعتمدة على عدد من سنوات الخدمة تقوم المنشأة إما بالإعتراف بهذه المساهمات كتخفيض لتكلفة الخدمة عن السنة التي قدمت فيه هذه الخدمة أو تنسب إلى فترات خدمة الموظفين باستخدام طريقة وحدة الإلتزام المقدره حيث أن المساهمات التي تستند إلى عدد من سنوات الخدمة يجب أن تنسبها المنشأة إلى سنوات خدمة الموظفين.

وتتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير الجديدة التي تتعلق بالبيانات المالية 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 وفقا 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 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 تفصيليا في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

(4/3) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (يشار إليها معا "المجموعة") المبينة في إيضاح 5.

إن الشركة التابعة هي الشركة التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرّة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها. تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
- للتعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
- تكون لها المقدرّة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائدات الشركة المستثمر بها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:
 - ترتيب تعاقدي بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
 - حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
 - حقوق تصويت الشركة الأم.
 - حقوق تصويت محتملة.
- يتم ادراج البيانات المالية للشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة ضمن البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً.

يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركتين بالكامل بما فيها الأرباح والأرباح والخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس التاريخ أو بتاريخ لا يتجاوز ثلاثة أشهر قبل نهاية السنة المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الهامة أو الأحداث الأخرى التي وقعت بين تواريخ نهاية السنة المالية للشركة التابعة وتاريخ نهاية السنة المالية للشركة الأم.

يتم تحديد الحصة غير المسيطرة في صافي موجودات الشركة التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركة. تتكون الحصة غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصة غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصة غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

- عند حدوث تغير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم للمحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:
- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة.

(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 ما 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.

شركة أدار الوطنىة للعقارات
شركة مساهمة كويتىة - عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهىة فى 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتى ما لم يذكر غير ذلك"

(4/6) النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل فى النقدىة بالصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التى تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

(4/7) الأدوات المالية

التصنيف

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

مدينون

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

الاستثمارات المتاحة للبيع

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

التحقيق وعدم التحقق

يتم إثبات المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الاستثمارات طبقاً لتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذى تلتزم فيه المجموعة بعملية الشراء أو البيع. يتم حذف الاستثمارات عندما ينتهى حق المجموعة فى 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 الفعلى.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة الناتجة عن التغير فى القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل فى بيان الدخل المجموع فى السنة التى ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات فى القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع فى حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض فى القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها فى حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 المتركمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة. ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل 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 الممكنة 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.

4/8 استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، يتم لاحقاً إعادة تقييم الاستثمارات العقارية نصف سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع 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 بإثباتات 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".

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 التليل، 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 ذمم 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 ممول وتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للالتزام المجموعة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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

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.

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 24/2012 والقانون رقم 19/2000.

4/17 مساهمة الزكاة

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

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

4/19) الاحداث المحتملة

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

5- الشركات التابعة

تتضمن للبيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها 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 2014.

نسبة الملكية	بلاد التسجيل	الاسم
2013	2014	
%100	%100	شركة النهضة العالمية للعقارية - ش.م.ك.م
		الكويت

6- استثمارات عقارية

2013	2014	
1,312,750	2,152,756	استثمارات عقارية
60,364,000	61,441,000	استثمارات عقارية قيد للتطوير
61,676,750	63,593,756	

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

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

2013	2014	
61,114,918	61,676,750	الرصيد في بداية السنة
96,942	-	الإضافات خلال السنة
464,890	1,917,006	التغير في القيمة العادلة
61,676,750	63,593,756	الرصيد في نهاية السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

7- استثمارات متاحة للبيع

2013	2014	
682,723	273,088	استثمارات في أسهم محلية - مسعرة
4,737,555	4,737,555	استثمارات في أسهم أجنبية - غير مسعرة
5,420,278	5,010,643	

- إن الاستثمارات المحلية المسعرة بقيمة 273,088 دينار كويتي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
 - يتم تقييم الاستثمارات في أسهم أجنبية غير مسعرة بناءً على المعلومات المتاحة حول المركز المالي ونتائج أنشطة الشركات المستثمر فيها والأرباح المستقبلية المتوقعة لهذه الشركات وكذلك أسعار التعاملات على الأسهم وترى الإدارة أنه لا يوجد تغيرات جوهرية لتلك القيم.
 - خلال سنة سابقة ورد إلى المجموعة طلب تسوية مقدم من طرف ذو صلة عن عقد البيع المبرم بتاريخ 1 فبراير 2009 والذي بموجبه 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 وتفصيلاً وتمسكت المجموعة بأحكام العقد وبحقها القانوني في إتمام التعاقد، تؤكد إدارة المجموعة على الحفاظ على كامل حقوقها القانونية والأثار المترتبة عليها وعلى إلغاء العقد.
- وفيما يلي الحركة على الاستثمارات المتاحة للبيع خلال السنة:

2013	2014	
7,255,331	5,420,278	الرصيد في بداية السنة
(2,062,442)	(322,742)	مخصص إنخفاض في القيمة
227,389	(86,893)	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
5,420,278	5,010,643	الرصيد في نهاية السنة

8- استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2013	2014	
438,280	320,357	استثمارات مسعرة
6,369,430	6,281,372	استثمارات غير مسعرة
6,807,710	6,601,729	

- إن الاستثمارات المسعرة محتفظ بها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة وهي مرهونة لصالح بنك محلي مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
- إن تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتم وفقاً للعمليات التقديرية ويستند إلى المعلومات المتاحة حول المركز المالي ونتائج أنشطة الشركات المستثمر فيها والأرباح المستقبلية المتوقعة لهذه الشركات كما تؤخذ في الاعتبار أسعار أي تعاملات حديثة معروفة للأسهم مع أطراف أخرى في الشركات المستثمر فيها أو في شركات مماثلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
'جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك'

9- أرصدة مدينة أخرى

2013	2014	
1,200,000	825,000	شركات تحت التحصيل
10,472	10,472	تأمينات مستردة
23,117	31,963	أرصدة مدينة أخرى
1,233,589	867,435	

إن الأرصدة 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

2013	2014	
531,638	547,439	نقد بالمحافظ الاستثمارية
68,311	190,687	حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
599,949	738,126	يخصم: نقد محتجز مقابل أدوات دين
(531,638)	(547,439)	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية
68,311	190,687	

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 (أثنان وأربعون مليون دينار كويتي) موزع على 420,000,000 سهم (أربعمئة وعشرون مليون سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس) وجميع الأسهم نقدية.

12- أسهم خزانة

2013	2014	
8,936,000	8,936,000	عدد الأسهم (سهم)
2.13	2.13	النسبة لأسهم رأس المال (%)
464,672	214,464	القيمة السوقية

نظراً لعدم وجود أرصدة دائنة في حسابات الأرباح المرحلة أو الإحتياطات وعلاوة الإصدار ولوجود خصائص متراكمة كما في 31 ديسمبر 2014 فلم تقم الشركة الأم بتجميد أي مبالغ لصالح رصيد أسهم الخزانة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

13- احتياطي قانوني

وفقاً 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 نظراً لوجود خسائر متراكمة.

14- احتياطي اختياري

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

15- نمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2013	2014	
9,110,557	9,110,557	دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)
503,562	502,468	دائنون تجاريون آخرون
1,052,372	1,052,372	محجوز ضمان لمقاولين
863,227	878,676	زكاة مستحقة
115,219	164,765	مصاريف مستحقة
36,676	47,772	أخرى
11,681,613	11,756,610	

- توجد دعاوى متبادلة بين الشركة والمقاول الرئيسي ومقاول الباطن حول قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخه وأعمال تقديرية وتعويزات وغرامات تأخير. ورد للشركة مطالبات من المقاولين بمبلغ 25.9 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2014، 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

2013	2014	
53,242,326	53,242,326	وكالات دائنة
2,325,536	2,325,536	بنك دائن
55,567,862	55,567,862	

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

تخلفت المجموعة عن سداد الأقساط المستحقة من هذه الوكالات الدائنة. وفقاً 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 المقومة كرهن للوكالة، وقامت الشركة الأم بدورها برفع دعاوى قضائية ضد البنك لتصفية الحساب. مازالت الدعاوى المتبادلة قائمة ولم يتم التوصل فيها إلى أحكام نهائية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

17- خسائر استثمارات

2013	2014	
(124,322)	(141,823)	التخفيض في القيمة العادلة
7,955	11,028	توزيعات نقدية
(116,367)	(130,795)	

18- ربحية/(خسارة) السهم (فلس)

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

2013	2014	
(2,124,056)	920,902	صافي ربح/(خسارة) السنة
411,064,000	411,064,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والقائمة (سهم)
(5.17)	2.24	ربحية/(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:

2013	2014	بيان المركز المالي المجموع:
(102,848)	(253,961)	شركة دار الاستثمار ش.م.ك مقفلة

2013	2014	بيان الدخل المجموع:
75,000	76,250	مزاي 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 8 يونيو 2014 وتم خلالها اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

21- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وافقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بمبلغ لا شيء (2013: 18,000 دينار كويتي) وقد تنازل عضوين من مجلس الإدارة عن حصتهم من المكافأة).

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2015 عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 (2013: 18,000 دينار كويتي) إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 كما في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر:

2014			
المجموع	الإستثماري	العقاري	
1,913,990	(130,795)	2,044,785	إيرادات القطاع
1,913,990	(130,795)	2,044,785	نتائج القطاع
79,253,183	13,217,933	66,035,250	موجودات القطاع
67,693,942	424,064	67,269,878	إلتزامات القطاع
2013			
المجموع	الإستثماري	العقاري	
411,754	(116,367)	528,121	إيرادات القطاع
411,754	(116,367)	528,121	نتائج القطاع
78,179,770	14,061,526	64,118,244	موجودات القطاع
67,454,538	205,063	67,249,475	إلتزامات القطاع
2013			2014
411,754	1,913,990		نتائج القطاعات
6,625	372,479		إيرادات القطاع
(2,542,435)	(1,365,567)		إيرادات أخرى
(2,124,056)	920,902		مصروفات أخرى
			صافي ربح السنة
			موجودات القطاعات
61,676,750	63,593,756		إستثمارات عقارية
5,420,278	5,010,643		إستثمارات متاحة للبيع
6,807,710	6,601,729		إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
2,441,494	2,441,494		دفوعات مقدمة للموردين
1,233,589	867,435		أرصدة مدينة أخرى
599,949	738,126		النقد والنقد المعادل
78,179,770	79,253,183		إجمالي الموجودات

تعمل المجموعة في سوق جغرافي رئيسي هو السوق المحلي في دولة الكويت.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

23- الارتباطات الرأسمالية

يوجد على الشركة بتاريخ المركز المالي المجمع ارتباطات رأسمالية من عقود إنشاء عقار جديد.

2013	2014	
1,485,400	1,485,400	المتبقي من عقود تصميم وإدارة مشروع المجموعة
74,397,420	74,397,420	التكلفة المتوقعة لاستكمال مشروع المجموعة

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 المجمع على النحو التالي:

2013	2014	الموجودات المالية
599,949	738,126	التقديرات والتقدم للمعاين
6,807,710	6,601,729	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
1,233,589	867,435	نصم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
8,641,248	8,207,290	

2013	2014	المطلوبات المالية
55,567,862	55,567,862	أدوات الدين
11,681,613	11,756,610	نصم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
102,848	253,961	مستحق إلى طرف ذو صلة
67,352,323	67,578,433	

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 الاقراضات 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 (أيها عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنموذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم التجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المضافة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها التقديرية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

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

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

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

31 ديسمبر 2014:

المجموع	مستوى 2	مستوى 1	
			الموجودات:
			استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل:
320,357	-	320,357	أوراق مالية مسعرة
6,281,372	6,281,372	-	أوراق مالية غير مسعرة
			استثمارات متاحة للبيع
273,088	-	273,088	أوراق مالية مسعرة
4,737,555	4,737,555	-	أوراق مالية غير مسعرة
11,612,372	11,018,927	593,445	
			المطلوبات:
11,612,372	11,018,927	593,445	صافي القيمة العادلة

31 ديسمبر 2013:

المجموع	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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"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 اطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الأخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل والذمم المدينة. إن النقد والنقد المعادل للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة. كما يتم 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 استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الالتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2014:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,756,610	-	11,756,610	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
253,961	-	253,961	مستحق إلى طرف ذو صلة
55,567,862	-	55,567,862	أدوات دين
115,509	115,509	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
67,693,942	115,509	67,578,433	

وفيما 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	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

• مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتتسبب 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.

تتسبب 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. تتسبب 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 المجموع نتيجة التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل كما في 31 ديسمبر 2014 بسبب التغيرات المتوقعة في مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية (10% ±) (2013: 10% ±)، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

الأثر على بيان الدخل المجموع		
2013	2014	
43,828	32,036	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2.5- 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 والشفاف لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطرة.

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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
"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 كإجمالي القروض والتسهيلات البنكية الأخرى الواردة في المركز المالي المجموع مخصصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم (رأس المال وأسهم الخزينة وأرباح بيع أسهم الخزينة والتغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وخسائر متراكمة) بالإضافة إلى صافي الديون.

إن نسبة الديون هي كما يلي:

2013	2014	
55,567,862	55,567,862	الديون
(599,949)	(738,126)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
54,967,913	54,829,736	صافي الديون
10,725,232	11,559,241	إجمالي حقوق الملكية
65,693,145	66,388,977	حقوق الملكية وصافي الديون
%84	%83	نسبة الديون