

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

البيانات المالية المجمعة للسنة
المنتهية في 31 ديسمبر 2015
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 2015
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

بيان
أ
ب
ج
د
هـ
صفحة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي المجمع
بيان الدخل المجمع
بيان الدخل الشامل المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع

18 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة/ المساهمين
 شركة اندار الوطنية للعقارات
 شركة مساهمة كويتية - عامة
 وشركتها التابعة
 الكويت

التقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة اندار الوطنية للعقارات - شركة مساهمة كويتية (عامة) (الشركة الأم) - وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "المجموعة") - والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2015 وكذلك بيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية 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 إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتخطيط وأداء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقبي الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر وجود أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك المخاطر فإن مراقبي الحسابات يأخذوا في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية نظم الرقابة الداخلية للشركة الأم. إن أعمال التدقيق تتضمن أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي 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

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 للتوصل إلى تسوية مع المقاول الرئيسي وذلك كما هو مبين بإيضاح (15) حول البيانات المالية.

خلال السنة قامت المجموعة بإعادة تصنيف الإستثمارات المتاحة للبيع الأجنبية غير المسعرة إلى ذمم مدينة نتيجة لإفقال هذا المبلغ لحساب الطرف ذو صلة بناءً على مراسلات متبادلة بين الطرفين لحين توقيع إتفاقية تسوية بينهما لاحقاً.

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 2015 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تأكيد على أمر

بدون التحفظ في رأينا نلفت الإنتباه إلى كل من إيضاح رقم (2) حول البيانات المالية المجمعة بخصوص إستمرارية المجموعة وإيضاح رقم (22) حول البيانات المالية بخصوص الأحداث اللاحقة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد أجرى وفقا 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 1 لسنة 2016 ولائحة التنفيذية (إيضاح 3/1) 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 2015 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 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 ماديا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

عادل محمد الصانع
عادل محمد الصانع
مراقب حسابات مرخص رقم 86 فئة (أ)

المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات
أش آل بي

عادل محمد الصانع

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 86

المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات - أش آل بي

علي عبد الرحمن الحساوي
علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

المحاسبون عالميون
أش آل بي

علي عبد الرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

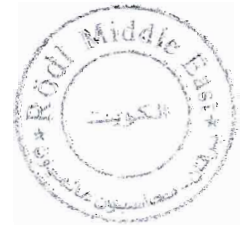
برقان - محاسبون عالميون

31 مارس 2016

دولة الكويت



المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات
محاسبون قانونيون



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

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2014	2015	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
63,593,756	63,652,000	6	استثمارات عقارية
5,010,643	136,545	7	استثمارات متاحة للبيع
2,441,494	2,441,494		دفعات مقدمة لمقاولين
71,045,893	66,230,039		
			الموجودات المتداولة
6,601,729	6,550,651	8	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
867,435	555,598	9	أرصدة مدينة أخرى
-	4,347,217	19	مستحق من طرف ذو صلة
738,126	881,927	10	النقد والنقد المعادل
8,207,290	12,335,393		
79,253,183	78,565,432		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
(28,748,251)	(29,032,094)		خسائر مترجمة
11,559,241	11,362,291		
			المطلوبات غير المتداولة
115,509	28,711		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			المطلوبات المتداولة
11,756,610	11,606,568	15	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
253,961	-	19	مستحق إلى طرف ذو صلة
55,567,862	55,567,862	16	أدوات دين
67,578,433	67,174,430		
67,693,942	67,203,141		مجموع المطلوبات
79,253,183	78,565,432		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



على يوسف الغيث
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2014	2015	إيضاح
		الإيرادات
127,779	125,589	إيرادات تأجير
1,917,006	58,244	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(130,795)	65,020	17 ارباح/(خسائر) استثمارات مالية
345,261	-	مخصص إنتقت الحاجة إليه
21,649	60,059	إيرادات أخرى
5,569	5,992	فروق ترجمة عملات أجنبية
2,286,469	314,904	مجموع الإيرادات
		المصروفات والأعباء الأخرى
417,181	375,311	مصروفات إدارية وعمومية
322,742	223,436	انخفاض في القيمة
571,050	-	مخصص مطالبات وتعويضات
1,310,973	598,747	مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
975,496	(283,843)	صافي (خسارة)/ربح السنة قبل احتساب ضريبة دعم
(38,996)	-	العمالة الوطنية والذكاة
(15,598)	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
920,902	(283,843)	الذكاة
2.24	(0.69)	18 صافي (خسارة)/ربح السنة
		(خسارة)/لربحية السهم (فلس)

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2014	2015	
920,902	(283,843)	صافي (خسارة)/ربح السنة
(86,893)	-	الدخل الشامل الأخر
-	86,893	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(86,893)	86,893	المحول إلى بيان الدخل نتيجة انخفاض في قيمة الإستثمارات
834,009	(196,950)	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخر
		إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبلغ بالدينار الكويتي"

الإجمالي	الخصائر المترتبة	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة	أرباح بيع أسهم خزائنة	أسهم خزائنة	رأس المال	
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
11,559,241	(28,748,251)	(86,893)	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2015
(196,950)	(283,843)	86,893	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
11,362,291	(29,032,094)	-	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2014	2015	ايضاح
920,902	(283,843)	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل صافي (خسارة)/ربح السنة
		تسويات:
(1,917,006)	(58,244)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
130,795	(65,020)	أرباح/(خسائر) استثمارات مالية
(345,261)	-	مخصص أنقذت الحاجة إليه
322,742	173,784	مخصص إنخفاض في القيمة
13,727	61,898	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(874,101)	(171,425)	خسارة العمليات قبل التغير في بنود رأس المال العامل
366,154	311,837	أرصدة مدينة أخرى
151,113	186,029	طرف ذو صلة
409,419	17	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
74,997	(150,042)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
127,582	176,416	صافي النقد الناتج من العمليات
(433)	(148,696)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
127,149	27,720	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
11,028	116,081	توزيعات نقدية مستلمة
(15,801)	(19,766)	نقد محتجز مقابل أدوات دين
(4,773)	96,315	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
122,376	124,035	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
68,311	190,687	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
190,687	314,722	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- التأسيس والنشاط

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

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

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

تتاول الشركة الأم كافة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السحاء.

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

تمت الموافقة علي إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 31 مارس 2016.

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

2- استمرارية الشركة

تم إعداد البيانات المالية المجمعة المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية على الرغم من تجاوز المطبوعات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ 54,839,037 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015 (31 ديسمبر 2014: 59,371,143 دينار كويتي) وكذلك ما ورد بالإيضاحات أرقام (6) و (15) 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.

حيث أنه بتاريخ لاحق للمركز المالي صدر حكم لصالح أحد البنوك المحلية يقضي بنقل ملكية الاستثمار العقاري إيضاح (6) حول البيانات المالية لصالحها مقابل المديونية المسجلة على الشركة الأم إيضاح (16) حول البيانات المالية وقامت إدارة الشركة الأم بالاستئناف على الحكم فيما يتعلق بقية العقار إيضاح (22) حول البيانات المالية.

وتري إدارة الشركة الأم أنه حتى في حالة تسوية الدين المستحق بتنفيذ الحكم الصادر عليه فإن ذلك سوف يضر عن نتائج إيجابية بما يمكنها من الإستمرار في مزولة نشاطها وعليه فإنه تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الإستمرارية كما هو مبين أعلاه.

3- تطبيق المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة

3/1 التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي تسري إلزامياً على السنة المالية الحالية: خلال السنة الحالية أصبح تطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري إلزامياً على الفترة المحاسبية التي تبدأ في 1 يناير 2015:

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"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)
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19 يتم تطبيقها بأثر رجعي والتي توضح كيفية قيام المنشأة 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. هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 2 "الدفع على أساس الأسهم" (يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي حيث تم تعديل تعريف شرط الاستحقاق وشرط السوق وإضافة تعريف شرط الأداء وشرط الخدمة، والتي كانت في السابق جزءاً من تعريف شرط الاستحقاق. إن التعديل ليس له أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "اندماج الأعمال" (يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي حيث تم توضيح المبالغ المحتملة التي تصنف كموجودات أو كمطلوبات يجب قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية. وأيضاً يستثنى من نطاقه المحاسبة عن انشاء الترتيب المشترك في البيانات المالية للترتيب المشترك نفسه. إن التعديل ليس له أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 "قياس القيمة العادلة" (يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
تم التوضيح بأن إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 وتعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 39 لم تقم بإزالة المقدرة على قياس المدينون والدائنون قصيرة الأجل من دون خصم في ظل عدم وجود سعر فائدة معن على مبالغ الفواتير، إذا كان تأثير عدم الخصم غير مادي. هذه التعديلات على أساس الاستنتاجات فقط مع التعديلات المترتبة على ذلك في أساس الاستنتاجات للمعايير الأخرى.
- كما يوضح أن نطاق استثناء المحفظة المحدد في الفقرة رقم 52 من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 يتضمن جميع العقود المحاسب عليها ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" أو المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية"، بغض النظر عما إذا كانت تلبي تعريف الموجودات المالية أو المطلوبات المالية كما هو معرف في معيار المحاسبة الدولي رقم 32 "الأدوات المالية: العرض".
- هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 "الممتلكات والمصانع والمعدات" ورقم 38 "الأصول غير الملموسة" (يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
يوضح أنه عندما يتم إعادة تقييم بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أو الأصول غير الملموسة، يجب تسجيل القيمة الدفترية الإجمالية بطريقة تتفق مع إعادة تقييم القيمة الدفترية. إن التعديل ليس له أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 24 "الإفصاحات عن الأطراف ذات صلة" (يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
يوضح بأن المنشأة التي تقدم خدمات كبار موظفي الإدارة للمنشأة المعدة للتقارير أو للمنشأة الأم المعدة للتقارير تعتبر طرف ذو صلة للمنشأة المعدة للتقارير. هذا التعديل غير ذي صلة بالمجموعة حيث أنها لا تتلقى أي خدمات إدارية من منشآت أخرى.

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 "العقارات الإستثمارية"
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
توضح أن تحديد ما إذا كانت صفقة معينة تلمي تعريف كل من اندماج الأعمال على النحو الوارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "اندماج الأعمال" والعقار الإستثماري كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم 40 "العقارات الإستثمارية" يتطلب تطبيق منفصل لكل من المعيارين بشكل مستقل عن بعضهما البعض. إن التعديل ليس له أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.
- (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 لإعداد التقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية"
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 في نوفمبر 2009 والذي قدم 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.
- تم إطلاق آخر نسخة منقحة من المعيار رقم 9 في يوليو 2014، والذي أضاف نموذج الإنخفاض الجديد للخسائر المتوقعة وقدم تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس بتقديم القيمة العادلة من خلال الربح الشامل الآخر (FVTOCI) كقناة قياس لبعض أدوات الدين البسيطة وتوجيهات إضافية بشأن كيفية تطبيق نموذج الأعمال وخصائص اختبار التدفقات النقدية التعاقدية. إن النسخة النهائية تحل محل جميع الإصدارات السابقة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39. إن المجموعة في إطار تقييم الأثر على البيانات المالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 14 "الحسابات التنظيمية المؤجلة"
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2016)
هذا المعيار يطبق فقط على الشركات التي تتبنى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. صمم هذا المعيار لتوفير حل قصير الأجل للمنشآت ذات الأسعار المقننة التي لم تطبق بعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 "إيرادات عقود العملاء"
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
تم إطلاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 في مايو 2014 والذي قدم نموذجاً شاملاً للمنشآت بحيث يتم استخدامه في محاسبة الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 سوف يحل محل الإرشادات الحالية والخاصة بتسجيل الإيرادات بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم 18 "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة وذلك عند دخوله حيز التطبيق. يقدم المعيار منهجية تستند على خمس خطوات لتسجيل الإيرادات ليتم تطبيقها على جميع العقود المبرمة مع العملاء.
- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير 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)
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 تقدم الإرشادات اللازمة بشأن كيفية محاسبة إقتناء العمليات المشتركة والتي تشكل عملاً على النحو المحدد في المعيار الدولي رقم 3 "اندماج الأعمال". كما أنه على مشغل العمل المشترك الإفصاح عن المعلومات ذات الصلة والتي يقتضيه المعيار الدولي رقم 3 وغيره من المعايير الخاصة باندماج الأعمال.

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 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 الدولي رقم 16 يمنع المنشأة من استهلاك الممتلكات والمصانع والمعدات باستخدام طريقة مبنية على أساس الإيرادات. وتقدم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 38 إفتراضاً قابلاً للنقض بأن الإيرادات لا تعتبر أساساً مناسباً يمكن الإعتماد عليه في إطفاء الموجودات غير الملموسة.
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 27 "البيانات المالية المنفصلة"
(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
يسمح التعديل للمنشأة بالمحاسبة على استثمارها في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المنفصلة:
- على أساس التكلفة؛ أو
- طبقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9؛ أو
- باستخدام طريقة حقوق الملكية.
كما وضح بأن المنشأة الأم عندما تتوقف أو تصبح منشأة استثمارية، يجب عليها المحاسبة عن التغيير من تاريخ حدوث التغيير في الحالة.
- 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 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 بدولة الكويت.
- صدر قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 بتاريخ 24 يناير 2016 ("القانون الجديد") وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته اللاحقة ("القانون السابق") وعلى أن يتم تطبيق القانون الجديد اعتباراً من 26 نوفمبر 2012 والعمل باللائحة التنفيذية للقانون السابق لحين صدور لائحة تنفيذية للقانون الجديد خلال شهرين من النشر في الجريدة الرسمية.
- إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية للسنة السابقة.
- (4/2) العرف المحاسبي
- يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية متبعين مبدأ الاستحقاق المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.
- (4/3) أسس التجميع
- تتضمن البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (يشار إليها معاً "المجموعة") المبينة في إيضاح 5.
- إن الشركة التابعة هي الشركة التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة 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.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
- تكون لها المقدرة 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 2015

"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 تعاقدى 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 المحاسبة 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 اما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الالتزام المالي عند الإغفاء من الالتزام المحدد بموجب العقد أو عند 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم ينكر غير ذلك"

(4/7) الأدوات المالية

التصنيف

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

مدينون

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

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

الاستثمارات المتاحة للبيع

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

التحقق وعدم التحقق

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

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 المظفاة 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 المدلة 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 الأذخل المجمع.

القيمة العادلة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 المتراكمة 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 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.

4/8 استثمار 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 وتنتج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بمواقع وطبيعة تلك الاستثمارات العقارية مؤيدة بأثباتات من السوق. يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية".

4/9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

4/10 ذمم تجارية دائنة

تتدرج الذمم التجارية الدائنة بالقيمة الاسمية.

4/1.1 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.

4/1.2 أسهم الخزائنة

تتمثل أسهم الخزائنة 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 الخزائنة 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 الخزائنة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المحتفظ بها ومن ثم الأحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزائنة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في الأحتياطيات والأرباح المحتفظ بها والربح الناتج عن بيع أسهم الخزائنة.

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- (4/13) تحقق الإيراد
- يتم الاعتراف بإيرادات إيجارات العقارات على أساس الإستحقاق طبقاً للعقود المبرمة.
 - تتحقق إيرادات توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
 - يدرج ربح بيع الاستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلته 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 رسلة أعباء التمويل التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسلة هذه الأعباء عندما يجري تكبد النفقات على الأصل وتكبد أعباء التمويل وتكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل قيد التنفيذ، ويتم إيقاف الرسلة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للإستخدام المقصود أو البيع.
 - يتم الاعتراف بأعباء التمويل التي لاتعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصرف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

- (4/15) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
- يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصرف 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 كمصرف وتحتسب وفقاً لقرار وزير المالية رقم 24/2012 والقانون رقم 19/2000.

- (4/17) مساهمة الزكاة
- يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بالزكاة كمصرف 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 المجموع. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الدخل المجموع.

- (4/19) الاحداث المحتملة
- لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن احتمال حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

5- الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم 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 2015.

الاسم	بلد التسجيل	نسبة الملكية
شركة النهضة العالمية العقارية - ش.م.ك.م	الكويت	2015 2014 %100 %100

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

6- استثمارات عقارية

2014	2015	
2,152,756	2,211,000	استثمارات عقارية
61,441,000	61,441,000	استثمارات عقارية قيد التطوير
63,593,756	63,652,000	

- 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 بالصفاء وضوات 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 أمزولة مهنة التقييم العقاري أحدهما أحد البنوك الكويتية.

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

2014	2015	
61,676,750	63,593,756	الرصيد في بداية السنة
1,917,006	58,244	التغير في القيمة المعاملة
63,593,756	63,652,000	الرصيد في نهاية السنة

7- استثمارات متاحة للبيع

2014	2015	
273,088	136,545	استثمارات في أسهم محلية - مسعرة
4,737,555	-	استثمارات في أسهم أجنبية - غير مسعرة
5,010,643	136,545	

- إن الاستثمارات المحلية المسعرة بقيمة 136,545 دينار كويتي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل أدوات دين (الإيضاح 16).
- 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 وأقد 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 والأثر المترتبة عليها وعلى إلغاء العقد.
- خلال السنة قامت المجموعة باستبعاد الاستثمارات في الأسهم الأجنبية الغير مسعرة أعلاه بأقوالها بحساب طرف ذو صلة (شركة دار الاستثمار ش.م.ك) بناءً على مراسلات متبادلة بين الطرفين علماً بأن هذا الطرف صرح أنه تصريح من محكمة الاستئناف باتخاذ إجراءات لإعادة هيكلة الشركة مالياً طبقاً للقانون رقم 2 لسنة 2009 بشأن تعزيز الاستقرار المالي استناداً إلى كآلب محامي شركة دار الاستثمار ش.م.ك، وبناءً عليه قامت المجموعة بتحويل استثمارها في تلك الأسهم الأجنبية غير المسعرة بمبلغ 4,737,555 دينار كويتي إلى ذمة طرف ذو صلة ومصادقة من هذا الطرف لمدة يومين لإتمام عقد التسوية. وقد استبعدت من بيان التدفقات النقدية المعجم حيث أنها معاملة غير نقدية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات المتاحة للبيع خلال السنة:

2014	2015	
5,420,278	5,010,643	الرصيد في بداية السنة
(322,742)	-	مخصص إنخفاض في القيمة
-	(4,737,555)	محول إلى مستحق من أطراف ذات صلة
(86,893)	(136,543)	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
5,010,643	136,545	الرصيد في نهاية السنة

8- استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2014	2015	
320,357	269,279	استثمارات مسعرة
6,281,372	6,281,372	استثمارات غير مسعرة
6,601,729	6,550,651	

- 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 وفقا للعمليات التقديرية ويستند إلي المعلومات المتاحة حول المركز المالي ونتائج أنشطة الشركات المستثمر فيها والأرباح المستقبلية المتوقعة لهذه الشركات كما تؤخذ في الاعتبار أسعار أي صفقات حديثة معروفة للأسهم مع أطراف أخرى في الشركات المستثمر فيها أو في شركات مماثلة.

9- أرصدة مدينة أخرى

2014	2015	
825,000	500,000	شيكات تحت التحصيل
10,472	10,472	تأمينات مستردة
24,251	25,801	مصروفات مدفوعة مقدما
7,712	19,325	أرصدة مدينة أخرى
867,435	555,598	

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

2014	2015	
547,439	567,205	نقد بالمحافظ الاستثمارية
190,687	314,722	حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
738,126	881,927	
(547,439)	(567,205)	يخصم: نقد محتجز مقابل أدوات دين
190,687	314,722	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

11- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمدفوع 42,000,000 دينار كويتي (أثنين 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

2014	2015	
8,936,000	8,936,000	عدد الأسهم (سهم)
2.13	2.13	النسبة لأسهم رأس المال (%)
214,464	236,804	القيمة السوقية

نظراً لعدم وجود أرصدة دائنة في حسابات الأرباح المرحلة أو الإحتياطيات وعلو الإصدار ولوجود خسائر متراكمة كما في 31 ديسمبر 2015 فلم تقم الشركة الأم بتجميد أي مبالغ لصالح رصيد أسهم الخزانة.

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 الإحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الاقتطاع عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي القانوني نظراً لوجود خسائر متراكمة.

14- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم اقتطاع 10% من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي 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 الإحتياطي الاختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

15- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2014	2015	
9,110,557	9,110,557	دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)
502,468	502,468	دائنون تجاريون آخرون
1,052,372	1,052,372	محجوز ضمان لمقاولين
878,676	874,765	زكاة مستحقة
164,765	32,602	مصاريف مستحقة
47,772	33,804	أخرى
11,756,610	11,606,568	

توجد دعاوى متبادلة بين الشركة الأم و المقاول الرئيسي ومقاول الباطن حول قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخه وأعمال تقديرية وتعميمات وغرامات تأخير. ورد للمجموعة مطالبات من المقاولين بمبلغ 25.9 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015 ، 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

16- أدوات دين

2014	2015	
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. ووفقاً لعقود الوكالات الدائنة فإن توقف الشركة عن السداد يؤدي إلى استحقاق الوكالات بالكامل وبالتالي تم توييب كامل الرصيد المستحق للوكالات الدائنة كمطلوبات متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

قام البنك برفع دعاوى قضائية ضد الشركة للحجز على وبيع الموجودات المقدمة كرهن للوكالة، وقامت الشركة الأم بدورها برفع دعاوى قضائية ضد البنك لتصفية الحساب. وقد صدر حكم أولي لصالح البنك (إيضاح 22) حول البيانات المالية.

17- أرباح/(خسائر) استثمارات

2014	2015	
(141,823)	(51,061)	التغير في القيمة العادلة
11,028	116,081	توزيعات نقدية
(130,795)	65,020	

18- (خسارة)/ربحية السهم (فلس)

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

2014	2015	
920,902	(283,843)	صافي (خسارة)/ربح السنة
411,064,000	411,064,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والقائمة (سهم)
2.24	(0.69)	(خسارة)/ربحية السهم (فلس)

19- المعاملات مع الأطراف ذات صلة.

تمثل الأطراف ذات صلة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركاء 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 الأرصدة وحركة المعاملات مع أطراف ذات صلة المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

2014	2015	بيان المركز المالي المجموع:
-	4,347,317	مستحق من طرف ذات صلة
(253,961)	-	مستحق إلى طرف ذات صلة
273,088	136,543	استثمارات متاحة للبيع
320,357	269,279	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان دخل
547,439	567,205	نقد لدى المحافظ الاستثمارية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2014	2015	بيان الدخل المجموع:
76,250	48,000	مزايا الإدارة العليا
-	15,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	148,696	مستحقات الرئيس التنفيذي السابق

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

20- الجمعية العمومية للمساهمين

انعقدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بتاريخ 18 مايو 2015 وتم خلالها اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 ، كما تم الموافقة على توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 وكذلك عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

21- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 (2014: لا شيء دينار كويتي) إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

22- أحداث لاحقة

بتاريخ لاحق للمركز المالي أصدرت المحكمة الكلية حكماً لصالح إحد البنوك الدائنة إيضاح (16) حول البيانات المالية يقضي برسو المزداد العلني لأحد العقارات الإستثمارية محل النزاع لصالح البنك مقابل مبلغ 56,000,000 دينار كويتي يتم سداه عن طريق المدينونية المسجلة لصالح البنك على أن يتم إتخاذ إجراءات نقل الملكية لدي إدارة التسجيل العقاري وبلدية الكويت إلا أن الشركة الأم قامت بدورها بالإستئناف على الحكم الصادر فيما يتعلق بقيمة العقار بناءً على تقدير إدارة الشركة الأم إلا أنه حتى تاريخ صدور البيانات المالية لم يتم البت في الحكم الصادر.

23- 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:

2015		
المجموع	الإستثماري	العقاري
248,853	65,020	183,833
248,853	65,020	183,833
78,565,432	12,471,938	66,093,494
67,203,141	-	67,203,141

إيرادات القطاع
نتائج القطاع
موجودات القطاع
إلتزامات القطاع

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2014		2015		
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		التزامات القطاع
2014	2015			
1,913,990	248,853			نتائج القطاعات
372,479	66,051			إيرادات القطاع
(1,365,567)	(598,747)			إيرادات أخرى
920,902	(283,843)			مصرفوات أخرى
				صافي ربح السنة
				موجودات القطاعات
63,593,756	63,652,000			إستثمارات عقارية
5,010,643	136,545			إستثمارات متاحة للبيع
6,601,729	6,550,651			إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
-	4,347,217			مستحق من أطراف ذات صلة
2,441,494	2,441,494			دفعات مقدمة للموردين
867,435	555,598			أرصدة مدينة أخرى
738,126	881,927			النقد والنقد المعادل
79,253,183	78,565,432			إجمالي الموجودات

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

24- الارتباطات الرأسمالية

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

2014	2015	
1,485,400	1,485,400	المتبقي من عقود تصميم وإدارة مشروع المجموعة

25- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

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

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

2014	2015	
738,126	881,927	الموجودات المالية
6,601,729	6,550,651	النقد والنقد المعادل
867,435	555,598	إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل
-	4,347,217	أرصدة مدينة أخرى
8,207,290	12,335,390	مستحق من أطراف ذو صلة

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2014	2015	المطلوبات المالية
55,567,862	55,567,862	أدوات الدين
11,756,610	11,606,568	نمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
253,961	-	مستحق إلى طرف ذو صلة
67,578,433	67,174,430	

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي المجموع:

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجموع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية 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 2015:

المجموع	مستوى 2	مستوى 1	الموجودات:
269,279	-	269,279	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل:
6,281,372	6,281,372	-	أوراق مالية مسعره
			أوراق مالية غير مسعره
136,545	-	136,545	استثمارات متاحة للبيع
6,687,196	6,281,372	405,824	أوراق مالية مسعره
-	-	-	المطلوبات:
6,687,196	6,281,372	405,824	صافي القيمة العادلة

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

		31 ديسمبر 2014:	
المجموع	مستوى 2	مستوى 1	
			الموجودات:
			استثمارات بالقيمة العادلة - بيان للنخل:
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:
			صافي القيمة العادلة
11,612,372	11,018,927	593,445	

(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 الأخرى. 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 بالصادفي 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 متعلق للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل للتسوية الالتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2015:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,606,568	-	11,606,568	ذمم دائنة، وأرصدة دائنة أخرى
55,567,862	-	55,567,862	أدوات دين
28,711	28,711	-	مخصص مكافأة نهائية الخدمة
67,203,141	28,711	67,174,430	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وفيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2014:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,756,610	-	11,756,610	نم 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	

• مخاطر السوق

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

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الأجنبية. تتشأ 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. تتشأ مخاطر سعر الفائدة عن القروض طويلة الأجل. كما أن القروض بمعدلات فائدة متغيرة قد تعرض المجموعة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب أسعار الفائدة.

تصل 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. وتتبع 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 2015 بسبب التغيرات المتوقعة في مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية (10%) (2014: 10%)، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

الأثر على بيان الدخل المجموع		
2014	2015	
32,036	26,928	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

26- إدارة مخاطر رأس المال

(أ) أهداف إدارة مخاطر رأس المال:

- إن أهداف الشركة الأم عند إدارة رأس المال هي:
- حماية قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الاستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
 - توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

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

(ب) نسبة الديون إلى حقوق الملكية:

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

إن نسبة الديون هي كما يلي:

2014	2015	
55,567,862	55,567,862	الديون
(738,126)	(881,927)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
54,829,736	54,685,935	صافي الديون
11,559,241	11,362,291	إجمالي حقوق الملكية
66,388,977	66,048,226	حقوق الملكية وصافي الديون
%83	83%	نسبة الديون

27- أرقام المقارنة

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