

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

البيانات المالية المجمعة للسنة  
المنتهية في 31 ديسمبر 2016

مع  
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المصطلحات

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

بيان التدفق النقدي المصنوع

بيان الربح أو الخسارة المصنوع

بيان التوزيعات المصنوع أو التوزيعات الممنوعة الأخر المصنوع

بيان التغير في حقوق الملكية المصنوع

بيان التدفقات النقدية المصنوع

إحصائيات عن الوحدات المالية المدعومة

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - (عامة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت  
البيانات المالية المجمعة للسنة  
المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
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 2016

مع  
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

Rödl  
Middle East

مركز المحاسبة والتدقيق  
في الكويت والبحرين

الرقم: 22451 - الدوحة 13024 - الكويت

تقريباً: 2016 - 2017 - رقم الترخيص

الرقم: 22451 - الدوحة 13024 - الكويت

رقم الترخيص: 22451 - الدوحة 13024 - الكويت

www.roedl.com

المحتويات

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

بيان  
أ  
ب  
ج  
د  
هـ  
صفحة

بيان المركز المالي للمجمع  
بيان الربح أو الخسارة للمجمع  
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للمجمع  
بيان التغيرات في حقوق الملكية للمجمع  
بيان التدفقات النقدية للمجمع

19 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تمت إعداد البيانات المالية المجمعة لشركة الدار الوطنية للعقارات مساهمة كويتية (عامة) (الشركة الأم) وشركتها  
الكلمة (مجموعة الشركات) وفقاً لمبدأي إعداد بيان المركز المالي للمجمع كما في 31 ديسمبر 2016، وكذلك بيان  
الربح أو الخسارة للمجمع وبيان الدخل الشامل الآخر للمجمع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية للمجمع  
وبيان التدفقات النقدية للمجمع، وفقاً للمعايير الدولية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة والمطبقة  
الأخرى.

يؤيد، باستثناء الأثر المنجمد المبين أدناه، في أن أساس إعداد البيانات المالية المجمعة للفترة التي تغطيها  
هذه البيانات هو أساس المحاسبة المتعارف عليه للمجموعتين ككل في 31 ديسمبر 2016 وأنها تلتزم وتطبقها  
لتقاريرها المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

أساس الرأي المتعلق

كما هو مبين في إيضاح (1) حول البيانات المالية المجمعة المتكاملة، يتضمن عمل مراقبي الحسابات الممولين  
الامتثال في جميع الجوانب غير المتصلة من أجل التحقق من صحة المجموعة ككل، كما قامت المجموعة خلال السنة المالية  
بإعداد تصنيف الاستثمارات المتكاملة طبقاً لمبدأي المحاسبة في القيمة في استحقاق من طرفها أو صفة إيضاح (19) القيمة  
الاقبال على المبلغ في حساب الطرف المقابل وفقاً لمبدأي المحاسبة المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة، وفقاً  
لأحكام

قام المقول الرئيسي لمشروع الشركة الأم ببيع بعض أصولها من أصول الشركة الأم المتكاملة بمبلغ 25.9 مليون دينار  
كويتي والتي تمثل في قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخ توقف المشروع، كذلك تم بيعت وخرامتها في حين قامت  
الشركة الأم بتسويق مبلغ 9.1 مليون دينار كويتي لتمويل المقاول مقابل تلك الأعمال والمنشآت وبمبلغ 1.9  
مليون دينار كويتي في 20 أبريل 2017 تم منح حاكم كويتي لصالح المقاول الرئيسي بمبلغ 2,812,378 دينار  
كويتي بالإضافة إلى مبلغ 2,263 دينار كويتي أخرى وذلك عن تأجير المقاول من قبل المقول الممول لتمويل  
إيجار من 29 يونيو 2011 حتى تاريخ التسليم ولم يتم التوصل إلى تسوية مع المقول الرئيسي حتى تاريخ إعداد  
البيانات المالية المجمعة كما هو مبين في إيضاح (15) حول البيانات المالية المجمعة المتكاملة.

مما هو مبين في إيضاح (16) المتعلق بالحكم الصادر على المجموعة لصالح أحد أطراف العملية وفقاً لمعيار المحاسبة  
طبقاً لبيان المقدم من الشركة الأم خلال السنة وبناء على ذلك قامت المجموعة بإقتطاع خصم قدره قيمة 5,873,138  
دينار كويتي وحتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة المتكاملة لم تتوصل الشركة الأم إلى تسوية نهائية مع الخصم  
كما هو مبين في إيضاح (21).

بلغت المصاريف المتراكمة للشركة الأم بتاريخ المركز المالي 35,199,591 دينار كويتي أو ما يعادل نسبة 9484 من  
رأس مال الشركة الأم، كما تضمنت المصاريف المتراكمة من جداولها المالية بمبلغ 502,775 دينار كويتي وهو ما  
يمثل جزءاً من نسبة عمومية غير خاضعة للتدقيق في مصررة الشركة الأم من عمده بتاريخ 21 يونيو 2017 لم يثبت  
العمدية المجمعة غير العمدية للشركة الأم المقول في تلك الفترة، لعدم إقتطاع المصنف كالتالي لها، وقد تم إعداد  
البيانات المالية المجمعة للشركة على أساس مبدأ الإفصاح، كما هو مبين في إيضاح (2) حول البيانات المالية  
المجمعة.



المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات

أنشأه

محاسبون قانونيون . مستشارون ماليون

شارع أحمد الجابر - ص.ب: ٢٦٨٨٨ - مجمع وره للتأمين الدور السابع  
الصفحة ١٢١٢٩ الكويت - فاكس: ٢٢٠٢٢٠٥ - تلفون: ٢٢٤٤٩٤٥٤  
عضو في **أنشأه** الدولية - المجموعة المالية العالمية لشركات المحاسبة  
والمستشارون الماليون - البريد الإلكتروني: kwfacctaudit@hotmail.com  
www.hibkuwait.com

Rödl  
Middle East

برقان - محاسبون عالميون  
علي الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفحة 13084 الكويت  
الشرق - مجمع نسمان - بلوك 2 - الدور التاسع  
تلفون: 22464574-6 / 22426862-3 فاكس: 22414956  
البريد الإلكتروني: [info-kuwait@rodme.com](mailto:info-kuwait@rodme.com)  
[www.rodme.com](http://www.rodme.com)

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

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

### تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الدار الوطنية للعقارات - شركة مساهمة كويتية (عامة) (الشركة الأم) - وشركاتها التابعة (يعرفوا مجتمعين "بالمجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016، وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الايضاحية الأخرى.

برأينا، باستثناء الآثار المحتملة للأمر المذكورة في فقرة أساس الرأي المتحفظ، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

- كما هو مبين بإيضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة المكثفة بخصوص تعذر إتمام إجراءات تحويل ملكية الاستثمارات في أسهم أجنبية غير مسعرة من قبل البائع لصالح المجموعة كما قامت المجموعة خلال السنة السابقة بإعادة تصنيف الاستثمارات المتاحة للبيع الأجنبية غير المسعرة إلى مستحق من طرف ذو صلة إيضاح (19) نتيجة لإقفال هذا المبلغ في حساب الطرف ذو صلة بناءً على مراسلات متبادلة بين الطرفين لحين توقيع اتفاقية تسوية بينهما لاحقاً.
- 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 بتاريخ لاحق لتاريخ البيانات المالية في 20 أبريل 2017 تم صدور حكم أولي لصالح المقاول الرئيسي بمبلغ 8,612,578 دينار كويتي بالإضافة إلى مبلغ 2,263 دينار كويتي شهرياً وذلك عن تأجير المخازن من قبل مقاول الباطن للحديد المشون إعتباراً من 29 يوليو 2011 حتى تسلم التشوينات ولم يتم التوصل إلى تسوية مع المقاول الرئيس حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة كما هو مبين بإيضاح (15) حول البيانات المالية المجمعة المكثفة.
- صدر حكم عدم جواز استئناف الحكم الصادر على المجموعة لصالح أحد البنوك المحلية وقرار محكمة التمييز برفض طلب النفاذ المقدم من الشركة الأم خلال السنة وبناءً عليه قامت المجموعة بإحتساب خسائر تقدر بقيمة 5,873,138 دينار كويتي وحتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة المكثفة لم تتوصل الشركة الأم إلى تسوية نهائية مع الخصم كما هو مبين بإيضاح (21).
- بلغت الخسائر المتراكمة للشركة الأم بتاريخ المركز المالي 35,109,591 دينار كويتي أي ما يمثل نسبة 84% من رأس مال الشركة الأم، كما تتعدى إلتزاماتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ 502,775 دينار كويتي وهو ما يستلزم عقد جمعية عمومية غير عادية للنظر في إستمرارية الشركة الأم من عدمه، وبتاريخ 21 يونيو 2017 لم نتخذ الجمعية العمومية غير العادية للشركة الأم للنظر في تلك الأمور لعدم إكمال النصاب القانوني لها ولقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة للشركة على أساس مبدأ الإستمرارية وذلك كما هو مبين بإيضاح (2) حول البيانات المالية المجمعة.



لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسنوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسئولية مراقبي الحسابات" من تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" وقواعد السلوك المهني والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسئوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

#### تأكيد على أمر

بدون التحفظ في رأينا نلفت الإنتباه إلى إيضاح رقم (23) بخصوص الأحداث اللاحقة للبيانات المالية.

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها. وفيما يلي تفصيل عن كيفية معالجة كل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

#### تقييم الاستثمارات العقارية

كما هو مبين بإيضاح (6) حول البيانات المالية المجمعة تبلغ قيمة الاستثمارات العقارية 2,211,000 دينار كويتي ولقد تم تقييم هذه الاستثمارات العقارية وهي من أمور التدقيق الرئيسية لنا لأنها تتضمن افتراضات وتقديرات وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. إن سياسة المجموعة هي أن يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين مستقلين في نهاية السنة المالية. إن السياسات المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات العقارية مدرجة ضمن إيضاح (4/8) حول البيانات المالية المجمعة.

#### معلومات أخرى

تتكون "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. ومن المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا يعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسنوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

#### مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت، وكذلك نظام الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورياً يمكنها من إعداد البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة في أعمالها والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية المجمعة.



### مسئوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الغش التواطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحذف المتعمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسؤولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق ضمن أمور أخرى عن نطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا إذا ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.



التقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى  
برأينا كذلك أن "الشركة الأم" تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس إدارة "الشركة الأم" متفقة مع ما هو وارد في دفاتر "الشركة الأم". وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس "الشركة الأم" ونظامها الأساسي. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد تأسيس "الشركة الأم" ونظامها الأساسي على وجه يؤثر مادياً في نشاط "الشركة الأم" أو مركزها المالي المجمع، فيما عدا ما ذكر بإيضاح (20) بخصوص عدم انعقاد الجمعية العمومية غير العادية للبت في إستمرارية الشركة.

اتش ال بي  
المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات  
محاسبون قانونيون

عادل محمد الصانع

عادل محمد الصانع

عادل محمد الصانع  
مراقب حسابات مرخص رقم 86 فئة (أ)  
HLB المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات

علي عبدالرحمن الحسابي  
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30  
علي عبدالرحمن الحسابي  
عبدالله بن علي



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

13 أغسطس 2017  
دولة الكويت



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

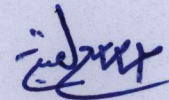
وشركتها التابعة

دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2015	2016	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
63,652,000	2,211,000	6	استثمارات عقارية
136,545	99,305	7	استثمارات متاحة للبيع
2,441,494	2,441,494		دفعات مقدمة لمقاولين
66,230,039	4,751,799		
			الموجودات المتداولة
6,550,651	6,522,181	8	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة
555,598	15,732	9	أرصدة مدينة أخرى
4,347,217	4,311,352	19	مستحق من طرف ذو صلة
881,927	1,070,631	10	النقد والت نقد المعادل
12,335,393	11,919,896		
78,565,432	16,671,695		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		احتياطي أرباح بيع أسهم خزانة
-	(37,240)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(29,032,094)	(35,109,591)		الخسائر المتراكمة
11,362,291	5,247,554		
			المطلوبات غير المتداولة
28,711	7,020		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			المطلوبات المتداولة
11,606,568	11,417,121	15	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,567,862	-	16	أدوات دين
67,174,430	11,417,121		
67,203,141	11,424,141		مجموع المطلوبات
78,565,432	16,671,695		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



على يوسف الغيث  
رئيس مجلس الإدارة

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



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

بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2015	2016	إيضاح	
			الإيرادات
125,589	92,165		إيرادات تأجير
58,244	-		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
65,020	71,530	17	ارباح استثمارات مالية
-	(5,873,138)		خسائر إستبعاد إستثمارات عقارية
60,059	40,338		إيرادات أخرى
5,992	-		فروق ترجمة عملات أجنبية
314,904	(5,669,105)		مجموع (الخسائر)/الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
375,311	408,392		مصروفات إدارية وعمومية
223,436	-		انخفاض في القيمة
598,747	408,392		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
(283,843)	(6,077,497)		صافي خسارة السنة
(0.69)	(14.78)	18	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 الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2015	2016	
(283,843)	(6,077,497)	صافي خسارة السنة
-	(37,240)	الدخل الشامل الآخر
86,893	-	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
86,893	(37,240)	المحول إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع نتيجة انخفاض في قيمة
(196,950)	(6,114,737)	الإستثمارات
		(الخسارة)/الدخل الشامل الآخر
		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

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



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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	الإجمالي	الخصائر المشراكية	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي أرباح بيع أسهم حزارة	أسهم حزارة	رأس المال	
	11,559,241	(28,748,251)	(86,893)	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2015 إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
	(196,950)	(283,843)	86,893	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015
	11,362,291	(29,032,094)	-	168,398	(1,774,013)	42,000,000	
	11,362,291	(29,032,094)	-	168,398	(1,774,013)	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2016 إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
	(6,114,737)	(6,077,497)	(37,240)	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
	5,247,554	(35,109,591)	(37,240)	168,398	(1,774,013)	42,000,000	

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



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2015	2016	إيضاح
(283,843)	(6,077,497)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي خسارة السنة
		تسويات:
(58,244)	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(65,020)	(71,530)	أرباح استثمارات مالية
-	5,873,138	خسائر استبعاد استثمارات عقارية
173,784	-	مخصص إنخفاض في القيمة
61,898	6,054	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(171,425)	(269,835)	خسارة العمليات قبل التغير في بنود رأس المال العامل
311,837	539,866	أرصدة مدينة أخرى
186,029	35,865	طرف ذو صلة
17	-	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة
(150,042)	(189,447)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
176,416	116,449	النقد الناتج من العمليات
(148,696)	(27,745)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
27,720	88,704	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
116,081	100,000	توزيعات نقدية مستلمة
(19,766)	(6,300)	نقد محتجز مقابل أدوات دين
96,315	93,700	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
124,035	182,404	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
190,687	314,722	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
314,722	497,126	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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 المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"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 الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة. تزاول الشركة الأم كافة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

تمت الموافقة علي إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 13 أغسطس 2017.

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

### 2- استمرارية الشركة

- تم إعداد البيانات المالية المجمعة للشركة الأم على أساس مبدأ الاستمرارية بالرغم من أن الخسائر المتراكمة للشركة الأم بلغت 35,109,591 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 بما يجاوز 75% من رأس مال الشركة الأم وطبقاً للمادة (271) من قانون الشركات فإنه يجب عقد جمعية عمومية غير عادية للمساهمين للنظر في استمرارية الشركة الأم.

- تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية على الرغم من ما ورد بالإيضاحات أرقام (6) و (15) و (16) حول البيانات المالية المجمعة وتوقف المجموعة عن سداد التزاماتها الدائنة كما توقفت أعمال الإنشاءات في المشروع الرئيسي للشركة الأم (برج العاصمة) نتيجة نقل ملكية المشروع لصالح البنك.

حيث أنه خلال العام الحالي صدر حكم لصالح أحد البنوك المحلية يقضي بنقل ملكية الاستثمارات العقارية قيد التطوير إيضاح (6) حول البيانات المالية لصالحها مقابل المديونية المسجلة على الشركة الأم إيضاح (16) حول البيانات المالية المجمعة وقامت إدارة الشركة الأم بالإستئناف على الحكم فيما يتعلق بقيمة العقار إيضاح (21) حول البيانات المالية المجمعة.

وترى إدارة الشركة الأم أنه حتى في حالة تسوية الدين المستحق بتنفيذ الحكم الصادر عليه فإن ذلك سوف يثمر عن نتائج إيجابية بما يمكنها من الإستمرار في مزاولة 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 إلزامياً على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) والصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري على الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 وهي كما يلي:



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10،12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الكيانات الإستثمارية: تطبيق الاستثناء من التجميع (يسرى للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016)  
توضح التعديلات بأن الاستثناء من عملية تجميع البيانات المالية ينطبق على الشركة الأم التي تكون تابعة لشركة إستثمارية حتى لو كانت الشركة الإستثمارية تقيس كل شركاتها التابعة بالقيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10.
- 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 "إندماج الأعمال". كما أنه على مشغل العمل المشترك الإفصاح 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 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 16 ومعيار المحاسبة الدولي 41 الزراعة: النباتات المثمرة.  
تتطلب التعديلات على هذه المعايير، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، المحاسبة عن النباتات المثمرة (وهي مجموعة فرعية من الموجودات الحيوية التي تستخدم فقط لغرض المحاسبة عن نمو المنتجات الزراعية على مدى فترات متباينة) بالطريقة نفسها التي يتم بها المحاسبة عن الممتلكات والمنشآت والمعدات في معيار المحاسبة الدولي 16 نظراً لأن العملية الخاصة بها تماثل تلك الخاصة بالتصنيع على خلاف كافة الموجودات الحيوية الأخرى المتعلقة بالنشاط الزراعي والتي تقاس بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع. بالتالي، أضافت التعديلات النباتات المثمرة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 16 بدلاً من معيار المحاسبة الدولي 41، وتظل المنتجات الزراعية للنباتات المثمرة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41. لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر على المجموعة حيث أن المجموعة ليس لديها أي نباتات مثمرة.
- 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 وضع بأن المنشأة الأم عندما تتوقف أو تصبح منشأة استثمارية، يجب عليها المحاسبة عن التغيير من تاريخ حدوث التغيير في الحالة.



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- (3/2) **المعايير الجديدة أو المعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد:**  
لم تتم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة التالية الصادرة ولم يصبح تطبيقها الزامياً بعد:
- **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 "تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم" (يسري على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)**
  - **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (يسري 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 المجمعة.
  - **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 14 "الحسابات التنظيمية المؤجلة" (يسري 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" (يسري 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.
  - **المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "التأجير" (يسري على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019)**  
يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 نموذجاً شاملاً لتحديد ترتيبات التأجير ومعالجتها بالبيانات المالية لكل من المؤجر والمستأجر.
  - **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 7 "الإفصاح المبني" (يسري على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017)**  
تتطلب التعديلات من المؤسسة أن تقدم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في الإلتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية شاملة كل من التغيرات الناشئة عن التدفقات النقدية وغير النقدية. إن التعديلات لا تقدم نموذجاً محدداً للإفصاح عن الأنشطة التمويلية ولكن على أية حال فإن المؤسسة يمكنها أن تلبى الغرض من الإفصاح بتقديم تسوية بين الأرصدة الافتتاحية والختامية للإلتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية بقائمة المركز المالي.



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

### • التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 "إثبات موجودات ضريبية مؤجلة عن الخسائر غير المحققة"

توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، أن أي منشأة تحتاج إلى النظر في ما إذا كان قانون الضرائب يحد من مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة مقابل خصم التعديل الناتج عن الفروقات الضريبية المؤقتة. علاوة على ذلك، توفر التعديلات إرشادات حول الطريقة التي يجب أن تحدد بها المنشأة الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، وشرح الظروف التي يمكن أن يشمل فيها الربح الخاضع للضريبة استرداد بعض الموجودات لأكثر من قيمتها الدفترية.

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

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



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم إدراج 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 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 تغيير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغيير 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 المجمع.

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

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

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

يتم 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 التنفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الالتزام المالي عند الإعفاء من الالتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

### (4/6) النقد والنقد المعادل

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

### (4/7) الأدوات المالية

#### التصنيف

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



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

### مدينون

هي موجودات مالية - بخلاف المشتقات المالية - ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في سوق نشط. وتتسأ 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 الربح أو الخسارة المجمع

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

### الاستثمارات المتاحة للبيع

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

### التحقق وعدم التحقق

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

### القياس

يتم قياس جميع الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة المجمع. لاحقاً يتم إعادة قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والموجودات بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

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

### 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.

### الإنخفاض 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 الربح أو الخسارة المجمع. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الربح أو الخسارة المجمع.



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 الربح أو الخسارة 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 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 الربح أو الخسارة 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 وتتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للالتزام المجموعة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.

### 4/12 أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو 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.
- تحسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 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 للإستخدام المقصود أو البيع.
  - يتم الإعترا ف 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 الربح أو الخسارة المجموع.

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

5- الشركة التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة "شركة النهضة العالمية العقارية" (شركة مساهمة كويتية مقللة) والمملوكة لها بالكامل.  
تم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة بناءً على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2016.

نسبة الملكية	بلد التسجيل		الإسم
	2015	2016	
%100	%100	الكويت	شركة النهضة العالمية العقارية - ش.م.ك.م

6- استثمارات عقارية

2015		2016		استثمارات عقارية استثمارات عقارية قيد التطوير
2,211,000	2,211,000	-	-	
61,441,000	63,652,000	2,211,000	2,211,000	



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
 "جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وفيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة:

2015	2016	
63,593,756	63,652,000	الرصيد في بداية السنة
-	(61,441,000)	استبعاات
58,244	-	التغير في القيمة العادلة
63,652,000	2,211,000	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة الحالية تم صدور أحكام قضائية بدرجاتها المختلفة لأحد البنوك المحلية يقضي بنقل ملكية الإستثمارات العقارية قيد التطوير لصالح البنك مقابل المديونية المسجلة على الشركة الأم إيضاح (16) وبناءاً عليه تم نقل ملكية العقار قيد التطوير لصالح البنك وتنتج عنه شطب العقار من دفاتر المجموعة مقابل المديونية وإعترافها بخسائر بلغت 5,873,138 دينار كويتي إيضاح (21).

## -7- إستثمارات متاحة للبيع

2015	2016	
136,545	99,305	إستثمارات في أسهم محلية - مسعرة

- إن الإستثمارات المحلية المسعرة بقيمة 99,305 دينار كويتي محتفظ بها في محافظ إستثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة إيضاح (19) ومرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل أدوات دين إيضاح (16).

- خلال السنوات السابقة 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 غير المسعرة من هذا الطرف في سنوات سابقة بقيمة 7,000,000 دينار كويتي وقد طلب الطرف ذو صلة (البائع) خلال الفترة إلغاء التعاقد لتعذر إتمام إجراءات تحويل ملكية تلك الإستثمارات من قبلة 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 والآثار المترتبة عليها وعلى إلغاء العقد.

- خلال السنة السابقة قامت المجموعة باستبعاد الإستثمارات في الأسهم الأجنبية غير المسعرة اعلاه بإقفالها بحساب طرف ذو صلة (شركة دار الإستثمار ش.م.ك) بناءً على مراسلات متبادلة بين الطرفين علماً بأن هذا الطرف صدر له تصريح من محكمة الاستئناف باتخاذ إجراءات لإعادة هيكلة الشركة مالياً طبقاً للقانون رقم 2 لسنة 2009 بشأن تعزيز الاستقرار المالي استناداً إلى كتاب محامي شركة دار الإستثمار 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 إيضاح (19) لحين إبرام عقد التسوية ولم يتم الحصول على المصادقة من هذا الطرف على كامل المبلغ كما في تاريخ المركز المالي المجموع.

وفيما يلي الحركة على الإستثمارات المتاحة للبيع خلال السنة:

2015	2016	
5,010,643	136,545	الرصيد في بداية السنة
(4,737,555)	-	محول إلى مستحق من أطراف ذات صلة
(136,543)	(37,240)	التغيرات المتركمة في القيمة العادلة
136,545	99,305	الرصيد في نهاية السنة



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 8- استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة

2015	2016	
269,279	240,809	استثمارات مسعرة
6,281,372	6,281,372	استثمارات غير مسعرة
6,550,651	6,522,181	

- إن الاستثمارات المسعرة محتفظ بها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة إيضاح (19) وهي مرهونة لصالح بنك محلي مقابل أدوات دين (إيضاح 16).
- إن الاستثمارات في الأوراق المالية غير المسعرة بقيمة 6,281,372 دينار كويتي مدرجة بالتكلفة وذلك بسبب عدم إمكانية قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها على أساس منتظم نظراً لطبيعة تدفقاتها النقدية غير المتوقعة وعدم وجود طرق مناسبة أخرى للوصول إلى قيمة عادلة موثوق فيها لهذه الاستثمارات. تقوم الإدارة بمراجعة هذه الاستثمارات لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض في قيمتها.

## 9- أرصدة مدينة أخرى

2015	2016	
10,472	10,472	تأمينات مستردة
25,801	5,260	مصروفات مدفوعة مقدماً
500,000	-	شيكات تحت التحصيل
19,325	-	أرصدة مدينة أخرى
555,598	15,732	

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

2015	2016	
567,205	573,505	نقد بالمحافظ الاستثمارية
314,722	497,126	حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
881,927	1,070,631	
(567,205)	(573,505)	يخصم: نقد محتجز مقابل أدوات دين
314,722	497,126	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

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

## 11- رأس المال

المدفوع		المصرح به والمصدر		
2015	2016	2015	2016	
42,000,000	42,000,000	42,000,000	42,000,000	أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

## 12- أسهم خزانة

2015	2016	
8,936,000	8,936,000	عدد الأسهم (سهم)
2.13	2.13	النسبة لأسهم رأس المال (%)
236,804	-	القيمة السوقية

- لم يتم وضع القيمة السوقية لأسهم الخزانة نظراً لوقف التداول في أسهم الشركة الأم من قبل بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 14 يونيو 2016.

## 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 لتحقق خسائر خلال السنة.

## 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 لتحقق خسائر خلال السنة.

## 15- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2015	2016	
9,110,557	9,110,557	دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)
502,468	359,956	دائنون تجاريون آخرون
1,052,372	1,052,372	محجوز ضمان لمقاولين
874,765	861,857	زكاة مستحقة
32,602	22,210	مصاريف مستحقة
33,804	10,169	أخرى
11,606,568	11,417,121	

توجد دعاوى متبادلة بين الشركة الأم والمقاول الرئيسي ومقاول الباطن حول قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخه وأعمال تقديرية وتعويضات وغرامات تأخير. ورد للمجموعة مطالبات من المقاولين بمبلغ 25.9 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016، في حين بلغت المبالغ المثبتة للمقاولين 9,110,557 دينار كويتي.

بتاريخ لاحق لتاريخ البيانات المالية في 20 أبريل 2017 صدر حكم أولي لصالح المقاول الرئيسي بمبلغ 8,612,578 دينار كويتي بالإضافة إلى مبلغ 2,263 دينار كويتي شهرياً وذلك عن تأجير المخازن من قبل مقاول الباطن للحديد المشون إعتباراً من 29 يوليو 2011 حتى تسلم التشوينات ولم يتم التوصل إلي تسوية مع المقاول الرئيسي حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة كما لم يتم إتخاذ أي إجراءات قانونية أخرى لنقض الحكم طبقاً لمهام الشركة الخارجي. وترى الإدارة أن المبالغ المسجلة للمقاول الرئيسي تمثل أفضل تقدير للالتزامات المتوقعة للمقاول في ضوء المعلومات الحالية (إيضاح 23).

## 16- أدوات دين

2015	2016	
53,242,326	-	وكالات دائنة
2,325,536	-	بنك دانن
55,567,862	-	



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- إن الوكالات الدائنة المذكورة اعلاه ممنوحة من قبل بنك محلي مقابل رهن استثمارات عقارية إيضاح (6) وإستثمارات متاحة للبيع إيضاح (7) وإستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة إيضاح (8) والنقد بالمحافظ الإستثمارية إيضاح (10).
- تخلفت المجموعة عن سداد الأقساط المستحقة من هذه الوكالات الدائنة، كما توقفت عن احتساب التكاليف المتعلقة بها. وفقاً لعقود الوكالات الدائنة فإن توقف الشركة الأم عن السداد يؤدي إلى استحقاق الوكالات بالكامل.
- 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 وخلال السنة أصدرت المحكمة الكلية حكماً لصالح البنك الذي قضى برسو المزاد العلني لأحد العقارات الإستثمارية محل النزاع لصالح البنك مقابل مبلغ 56,000,000 دينار كويتي وقام البنك بعمل إجراءات نقل ملكية العقار لصالحه وبناءً عليه قامت المجموعة بإقفال أدوات الدين مقابل العقار محل النزاع القضائي بالدفاتر إيضاح (6) والإعتراف بخسائر بقيمة 5,873,138 دينار كويتي.

## 17- أرباح إستثمارات مالية

2015	2016	
(51,061)	(28,470)	التغير في القيمة العادلة
116,081	100,000	توزيعات نقدية
65,020	71,530	

## 18- خسارة السهم (فلس)

تحتسب خسارة السهم بقسمة صافي خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة بعد خصم أسهم الخزانة (إن وجد) وذلك كما يلي:

2015	2016	
(283,843)	(6,077,497)	صافي خسارة السنة
411,064,000	411,064,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والقائمة (سهم)
(0.69)	(14.78)	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 طرف ذو صلة مغفاة من الفوائد وليس لها تاريخ محدد للسداد.

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

2015	2016	بيان المركز المالي المجموع:
4,347,217	4,311,352	مستحق من طرف ذو صلة
136,545	99,305	إستثمارات متاحة للبيع
269,279	240,809	إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة
567,205	573,505	نقد لدى المحافظ الإستثمارية



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم ينكر غير ذلك"

2015	2016	بيان الربح أو الخسارة المجمع:
48,000	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 العادية/غير العادية للمساهمين

- بتاريخ 9 مايو 2017 تم إنعقاد الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 والتي أقرت بما يلي:
  - اعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
  - الموافقة على عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
  - عدم توزيع مكافآت على أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.
- لم يكتمل نصاب إنعقاد الجمعية العمومية غير العادية للبت في إستراتيجية الشركة.

## 21- دعاوى قضائية

- خلال السنة صدر حكم لصالح أحد البنوك المحلية يقضي بنقل ملكية الاستثمار العقاري إيضاح (6) لصالحها مقابل المديونية المسجلة على الشركة الأم إيضاح (16) وقامت إدارة الشركة الأم بالاستئناف على الحكم فيما يتعلق بقيمة العقار إيضاح (16). ثم صدر حكم عدم جواز الاستئناف على الحكم الصادر ضد المجموعة ثم قامت الشركة الأم بالتميز على الحكم وكذلك التمييز على وقف نفاذ الحكم وقد تم رفض التمييز على وقف نفاذ الحكم ولا يزال التمييز على الحكم لم ينظر حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وبناءً على ذلك قام البنك بعمل إجراءات نقل ملكية العقار محل النزاع لصالحها وقامت الشركة بإقفال العقار محل النزاع مقابل مديونية البنك بالدفاتر وإعتراف المجموعة بخسائر بلغت 5,873,138 دينار كويتي سجلت ببيان الربح أو الخسارة المجمع مباشرة. إن مبلغ الخسائر الفعلية سوف يتم احتسابها بصورة أدق بعد التسوية النهائية للمديونية مع البنك الأمر الذي قد يؤثر على استمرارية المجموعة.
- بتاريخ المركز المالي المجمع كانت توجد على الشركة قضايا قائمة من وإلى أطراف متعددة ولا زالت هذه القضايا متداولة لدى المحاكم بدرجاتها المختلفة نظراً لقيام الشركة باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للطعن ولا يمكن تحديد نتائجها النهائية. وفي رأي الإدارة القانونية إن نتائج هذه القضايا لن تؤثر مادياً على البيانات المالية للشركة، وعليه لم يتم تكوين أية مخصصات لمقابلة أي التزامات قد تنتج عنها.

## 22- مقترحات مجلس الإدارة

أقترح مجلس الإدارة بتاريخ 7 ديسمبر 2016 تخفيض رأس المال طبقاً للآلية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال في الفقرة رقم (10) من المادة 14-16 من الفصل الرابع عشر من الكتاب الحادي عشر - التعامل في الأوراق المالية والتي تنص على:

- في حال استخدام الشركة أسهم الخزينة لتخفيض رأس المال يجب مراعاة ما يلي:
  - أ. تخفيض رأس المال بالقيمة الاسمية للأسهم المستخدمة في تخفيض رأس المال.
  - ب. إذا كانت تكلفة أسهم الخزينة أقل من القيمة الاسمية يتم تحويل الرصيد الدائن إلى حساب احتياطي أسهم خزينة أو حساب الاحتياطي الاختياري أو حساب الاحتياطي القانوني.
  - ج. إذا كانت تكلفة أسهم الخزينة أكبر من القيمة الاسمية فيتم إطفائها عن طريق الحسابات التالية بالترتيب: احتياطي أسهم الخزينة ثم الأرباح المرحلة ثم الاحتياطي الاختياري ثم الاحتياطي القانوني ثم علاوة الإصدار.

وعليه سيتم تخفيض رأس مال الشركة الأم الحالي والبالغ 42,000,000 دينار كويتي بالقيمة الاسمية لأسهم الخزينة والبالغة 893,600 دينار كويتي ليصبح رأس المال بعد التخفيض 41,106,400 دينار كويتي مع إقفال الخسائر الناتجة عن إطفاء أسهم الخزينة في رأس المال بقيمة 712,015 دينار كويتي ضمن حساب الخسائر المتركمة.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وتخفيض رأس مال الشركة الأم إلى 11,362,291 دينار كويتي وذلك بعد إطفاء الخسائر المتراكمة البالغة 29,744,109 دينار كويتي وبذلك يتم إطفاء كامل الخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2015.

لم تتعدّد الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين التي كان مزعم إنعقادها للبت في الأمور أعلاه لعدم إكمال النصاب القانوني لها (إيضاح 20).

### 23- أحداث لاحقة

- بتاريخ لاحق للمركز المالي مارس 2017 استلم أحد البنوك المحلية العقار الاستثماري قيد التطوير الذي كان محل النزاع بين الشركة والبنك بناءً على حكم محكمة الاستئناف الصادر بتاريخ 13 يوليو 2016 وقد قامت الشركة الأم بالتميز على الحكم وكذلك التمييز على وقف نفاذ الحكم وقد تم رفض التمييز على وقف نفاذ الحكم من قبل محكمة التمييز بتاريخ 17 أكتوبر 2016. وما زال التمييز على الحكم لم ينظر حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة وكذلك صدر حكم أولي لصالح البنك بالحجز على وبيع الموجودات المقدمة كرهن للوكالة. إلا أنه حتى تاريخ صدور البيانات المالية لم يتم البت في الحكم الصادر.
- بتاريخ لاحق لتاريخ البيانات المالية في 20 أبريل 2017 صدر حكم أولي لصالح المقاول الرئيسي بمبلغ 8,612,578 دينار كويتي بالإضافة إلى مبلغ 2,263 دينار كويتي شهرياً وذلك عن تأجير المخازن من قبل مقاول الباطن للحديد المشون إعتباراً من 29 يوليو 2011 حتى تسلم التشوينات، ولم يتم التوصل إلي تسوية مع المقاول الرئيسي حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة كما لم يتم إتخاذ أي إجراءات قانونية أخرى لنقض الحكم.

### 24- 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:

2016			
المجموع	الإستثماري	العقاري	
(5,709,443)	71,530	(5,780,973)	(خسائر)/إيرادات القطاع
(5,709,443)	71,530	(5,780,973)	نتائج القطاع
16,671,695	12,019,201	4,652,494	موجودات القطاع
11,424,141	-	11,424,141	إلتزامات القطاع
2015			
المجموع	الإستثماري	العقاري	
248,853	65,020	183,833	إيرادات القطاع
248,853	65,020	183,833	نتائج القطاع
78,565,432	12,471,938	66,093,494	موجودات القطاع
67,203,141	-	67,203,141	إلتزامات القطاع



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2015	2016	
		<b>نتائج القطاعات</b>
248,853	(5,709,443)	إيرادات القطاع (خسائر)/إيرادات القطاع
66,051	40,338	إيرادات أخرى
(598,747)	(408,392)	مصروفات أخرى
(283,843)	(6,077,497)	صافي خسارة السنة
		<b>موجودات القطاعات</b>
63,652,000	2,211,000	إستثمارات عقارية
136,545	99,305	إستثمارات متاحة للبيع
6,550,651	6,522,181	إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة
4,347,217	4,311,352	مستحق من طرف ذو صلة
2,441,494	2,441,494	دفعات مقدمة لمقاولين
555,598	15,732	أرصدة مدينة أخرى
881,927	1,070,631	النقد والنقد المعادل
78,565,432	16,671,695	إجمالي الموجودات

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

## 25- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

### (أ) الأدوات المالية:

#### السياسات المحاسبية الهامة

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

#### فئات الأدوات المالية

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

2015	2016	
881,927	1,070,631	<b>الموجودات المالية</b>
6,550,651	6,522,181	النقد والنقد المعادل
555,598	15,732	إستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة
4,347,217	4,311,352	أرصدة مدينة أخرى
12,335,393	11,919,896	مستحق من طرف ذو صلة
		<b>المطلوبات المالية</b>
11,606,568	11,417,121	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
55,567,862	-	أدوات دين
67,174,430	11,417,121	

#### القيمة العادلة للأدوات المالية

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



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 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 تحديدها بقيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخضومة 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 2016:

المجموع	مستوى 2	مستوى 1	
			الموجودات:
			استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة:
240,809	-	240,809	أوراق مالية مسعره
6,281,372	6,281,372	-	أوراق مالية غير مسعره
99,305	-	99,305	استثمارات متاحة للبيع
6,621,486	6,281,372	340,114	أوراق مالية مسعره
-	-	-	المطلوبات:
6,621,486	6,281,372	340,114	صافي القيمة العادلة







## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016  
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016:

الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة	
11,417,121	-	11,417,121	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,020	7,020	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
11,424,141	7,020	11,417,121	

وفيما 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 نهاية الخدمة
67,203,141	28,711	67,174,430	

## • مخاطر السوق

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

تنشأ 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.

تنشأ 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 الأسهم.



## شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - عامة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

إن التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجمع نتيجة التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة كما في 31 ديسمبر 2016 بسبب التغيرات المتوقعة في مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية (±% 10) (±% 10: 2015)، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى هو كما يلي:

الأثر على بيان الربح أو الخسارة المجمع		
2015	2016	
26,928	24,081	استثمارات بالقيمة العادلة - بيان الربح أو الخسارة

## -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 المخاطرة.

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

## ب) نسبة الديون إلى حقوق الملكية:

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

إن نسبة الديون هي كما يلي:

2015	2016	
55,567,862	-	الديون
(881,927)	(1,070,631)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
54,685,935	(1,070,631)	صافي الديون
11,362,291	5,247,554	إجمالي حقوق الملكية
66,048,226	4,176,923	حقوق الملكية وصافي الديون
83%	-	نسبة الديون