

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة  
دولة الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

المكتب الأهلي لتدقيق الحسابات  
محاسبون قانونيون

بدر وشركاه  
براييس وترهاوس كوبرز

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقللة  
دولة الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

الصفحة	المحتويات
1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين الميزانية العمومية
2	بيان الدخل
3	بيان التغيرات في حقوق الملكية
4	بيان التدفقات النقدية
18 - 5	إيضاحات حول البيانات المالية

ص ب 5689 صفاة  
13057 الكويت  
تلفون : 2461218  
2432263  
فاكس : 2465878

ص.ب: ٢٠١٧٤ - صفاة 13062  
مجمع دار العوضي - الدور السابع  
شارع أحمد الجابر - الشرق - الكويت  
تلفون: ٢٤٠٨٨٤٤ (٩٦٥)  
فاكس: ٢٤٠٨٨٥٥ (٩٦٥)  
e-mail: pwc.kwt@kw.pwc.com

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)  
الكويت

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين

### تقرير عن البيانات المالية

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة الدار الوطنية للعقارات (شركة مساهمة كويتية - مقفلة) "الشركة" والتي تتضمن الميزانية العمومية كما في 31 ديسمبر 2008 وكذلك بيانات الدخل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

### مسئولية ادارة الشركة عن البيانات المالية

إن إعداد وعرض البيانات المالية بشكل عادل طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية هو من مسؤولية إدارة الشركة. إن هذه المسؤولية تتضمن تصميم وتطبيق والاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يتعلق بإعداد البيانات المالية وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإعداد التقديرات المحاسبية المعقولة وفقاً للظروف المحيطة.

### مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي على تلك البيانات المالية اعتماداً على 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 لا تحتوي على أخطاء مادية.

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

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا على البيانات المالية.

### الرأي

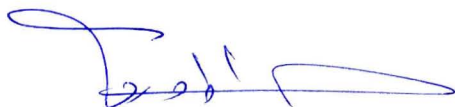
برأينا، أن البيانات المالية المرفقة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2008 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أمور أخرى

بدون إبداء تحفظاً على رأينا الوارد أعلاه، نشير إلى ما ورد بالإيضاح رقم (25) من هذه البيانات المالية فيما يتعلق بالأزمة المالية العالمية والمحلية، وأثر ذلك على المؤسسات الكويتية من حيث انخفاض قيمة الموجودات ونقص السيولة في أسواق الإنتمان. إن ذلك سوف يتطلب من الشركة وضع الخطط اللازمة لمواجهة آثار هذه الأزمة المالية وتدبير السيولة اللازمة لمواجهة التزاماتها والاستمرار في مزاولة نشاطها.

### تقرير عن الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة تمسك بحسابات منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بتلك البيانات المالية متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية تتضمن كل ما نص قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له أو للنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو في مركزها المالي.



ناصر عبدالله المقيط

سجل مراجعي الحسابات رقم 9 فئة أ  
المكتب الأهلي لتدقيق الحسابات



بدر عبد الله الوزان  
سجل مراجعي الحسابات رقم 62 فئة أ  
بدر وشركاه - برايس وترهاوس كوبرز

الكويت 30 مارس 2009


شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

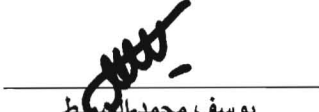
الميزانية العمومية كما في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2007	2008	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
35,296,267	46,864,052	5	أراضي وعقارات قيد التطوير
8,517	2,954,853		دفعات مقدمة لمقاولين
23,404,500	18,236,398	6	استثمارات عقارية
27,771	9,843		ممتلكات ومعدات
50,000	50,000	7	استثمار في شركة تابعة - غير مجمعة
<u>58,787,055</u>	<u>68,115,146</u>		
			<b>الموجودات المتداولة</b>
5,246,351	1,068,739	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,018,863	-		استثمارات في مرابحات
39,435,826	18,442,157	9	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
-	1,266,142	10	استثمارات متاحة للبيع
1,988,251	3,955,141	11	النقد والنقد المعادل
<u>49,689,291</u>	<u>24,732,179</u>		
<u>108,476,346</u>	<u>92,847,325</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
42,000,000	42,000,000	12	رأس المال
1,750,000	1,750,000		علاوة إصدار
(1,774,013)	(1,774,013)	13	أسهم خزانة
168,398	168,398		أرباح بيع أسهم خزانة
2,109,232	2,109,232	14	احتياطي قانوني
1,225,569	841,572	14	احتياطي اختياري
11,766,895	(15,300,051)		(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة
<u>57,246,081</u>	<u>29,795,138</u>		
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
20,048,219	30,867,511	16	وكالات دائنة
75,932	79,325		مكافأة نهاية الخدمة
<u>20,124,151</u>	<u>30,946,836</u>		
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
991,638	5,794,137	15	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
30,114,476	26,311,214	16	وكالات دائنة
<u>31,106,114</u>	<u>32,105,351</u>		
<u>108,476,346</u>	<u>92,847,325</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية

  
وليد عبدالعزيز الحسون  
الرئيس التنفيذي

  
يوسف محمد الهياط  
رئيس مجلس الإدارة



شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2007	2008	إيضاح	
			الإيرادات
335,505	285,513		إيرادات استثمارات في مرابحات
3,959,574	(5,568,305)	17	(خسائر)/ إيرادات استثمارات عقارية
823,620	(17,386,896)	18	(خسائر)/ أرباح استثمارات
14,512	31,938		إيرادات أخرى
<u>5,133,211</u>	<u>(22,637,750)</u>		
			المصروفات والأعباء الأخرى
537,327	320,685		مصاريف إدارية وعمومية
3,156,479	4,108,511		أعباء تمويل
12,955	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
23,377	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
518	-		مصروف الزكاة
5,000	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>3,735,656</u>	<u>4,429,196</u>		
<u>1,397,555</u>	<u>(27,066,946)</u>		صافي (خسارة)/ ربح السنة
<u>3.4</u>	<u>(65)</u>	19	(خسارة)/ ربحية السهم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية

شركة الدار الوطنية للمقارنات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

بيان التفريعات في حقوق الملكية المسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(بموجب المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	الأرباح المرحطة (الخصائر / المترابحة)	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	احتياطي التغير في القيمة العادلة	أرباح بيع أسهم خزينة	أسهم خزينة	علاوة الإصدار	رأس المال	
56,252,227	10,657,222	1,485,329	1,965,291	-	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2007
(403,701)	-	(403,701)	-	-	-	-	-	-	تحويل للزكاة عن عام 2006
1,397,555	1,397,555	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(287,882)	143,941	143,941	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
57,246,081	11,766,895	1,225,569	2,109,232	-	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2007
57,246,081	11,766,895	1,225,569	2,109,232	-	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2008
(7,897,590)	-	-	-	(7,897,590)	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
7,897,590	-	-	-	7,897,590	-	-	-	-	خصائر انخفاض في قيمة الاستثمارات
(383,997)	-	(383,997)	-	-	-	-	-	-	تحويل للزكاة عن عام 2007
(27,066,946)	(27,066,946)	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
29,795,138	(15,300,051)	841,572	2,109,232	-	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2008

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2007	2008	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة العمليات
1,397,555	(27,066,946)		صافي (خسارة)/ ربح السنة
			تسويات :
(3,655,256)	5,594,856	17	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(200,000)	-	17	أرباح بيع استثمارات عقارية
(335,505)	(285,513)		إيرادات استثمارات في مرابحات
(823,620)	17,386,896	18	خسائر/ (أرباح) استثمارات
37,938	25,189		استهلاكات
3,156,479	4,108,512		أعباء تمويل
12,097	3,393		مكافأة نهاية الخدمة
(410,312)	(233,613)		خسارة العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
(4,784,458)	4,177,612		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,402,794	4,078,067		استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
(2,875,526)	4,418,502		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(6,667,502)	12,440,568		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) أنشطة العمليات
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(3,203,968)	(11,567,785)		المدفوع لأراضي وعقارات قيد التطوير
-	(2,946,336)		دفعات مقدمة لمقاولين
(16,098,244)	(426,754)		المدفوع لشراء استثمارات عقارية
1,500,000	-		المحصل من بيع استثمارات عقارية
(1,099)	(7,260)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(2,683,358)	3,018,863		صافي المحصل من/ (المدفوع) استثمارات في مرابحات
-	(2,713,801)		استثمارات متاحة للبيع
604,335	976,365		توزيعات أرباح نقدية
-	285,513		المحصل من إيرادات مرابحات
(19,882,334)	(13,381,195)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
49,707,736	35,125,381		صافي المحصل من وكالات دائنة
(3,156,479)	(2,425,625)		أعباء تمويل مدفوعة
(19,000,000)	(29,792,239)		سداد التسهيلات البنكية
27,551,257	2,907,517		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
1,001,421	1,966,890		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
986,830	1,988,251		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,988,251	3,955,141	11	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (25) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية



# شركة الدار الوطنية للعقارات شركة مساهمة كويتية - مقللة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

## 1. نبذة عن الشركة

تأسست شركة الدار الوطنية للعقارات - سابقاً شركة الدار الأولى للعقارات - ( شركة مساهمة كويتية - مقللة ) "الشركة" بموجب عقد تأسيس رقم 714 جلد 1 موثق بتاريخ 7 مارس 2000 ، وتم تسجيلها في السجل التجاري بتاريخ 12 مارس 2000 تحت رقم 80148 تم تسجيل الشركة بسوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 2 يوليو 2005 ويقع المركز الرئيسي للشركة في دولة الكويت ص.ب 22242 الصفاة - 13083 الكويت .

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها ، ماعدا قسائم السكن الخاص ، وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية ، و تملك 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 عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

تزاول الشركة كافة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

إن الشركة مملوكة بنسبة 26% لشركة دار الاستثمار (ش.م.ك. مقللة) كما في 31 ديسمبر 2008.

تم الموافقة علي إصدار البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة في جلسته بتاريخ 29 مارس 2009 ، ولمساهمي الشركة الحق في تعديل البيانات المالية في اجتماع الجمعية العمومية .

## 2. السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية. تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم الأدوات المالية المصنفة "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" و "المتاحة للبيع" و "الاستثمارات العقارية". تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي.

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إصدار الأحكام والتقديرات التي يمكن أن تؤثر في المبالغ المذكورة في هذه البيانات المالية، إذ يمكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة تقديراتها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة. إن المناطق التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية، أو تلك التي تتطلب درجة عالية من التقديرات قد تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (4).

إن السياسات المحاسبية المستخدمة متسقة مع تلك المستخدمة في السنة السابقة فيما عدا ما يلي:

#### (أ) تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية : الاعتراف والقياس

بتاريخ 13 أكتوبر 2008 ، أقر ونشر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية : الاعتراف والقياس وكذلك معيار التقرير المالي رقم (7) الأدوات المالية : الإفصاح والذي سمح بإعادة تصنيف بعض الأدوات المالية بغرض المتاجرة إلى مدينون أو متاح للبيع.

إن أثر تطبيق تلك المعيارين تم إيضاحه في إيضاح رقم (10).

(ب) تم إصدار تفسيرات لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التالية والواجبة التطبيق بدءاً من 1 يناير 2008. لم يتم تطبيق تلك التفسيرات بواسطة المجموعة حيث أنها غير مرتبطة بنشاطها.

- تفسير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (11) [معيار التقرير المالي الدولي 2 - المجموعة والمعاملات على أسهم الخزنة].

- تفسير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (12) [ترتيبات خدمات الامتياز].

- تفسير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (13) [برامج الولاء للعملاء].

- تفسير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (14) [معيار المحاسبة الدولي رقم (19) - الحدود المفروضة على موجودات المزايا المحددة والحد الأدنى لمتطلبات التمويل والعلاقة بينهما].

(ج) تم إصدار معايير المحاسبة الدولية التالية وكذلك تفسيرات لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية. إن تلك المعايير والتفسيرات غير واجبة التطبيق ولم يتم تطبيقها مبكراً بواسطة المجموعة.

- معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية (معدل - واجب التطبيق 2009)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (16) العقار والألات والمعدات (معدل - واجب التطبيق 2009)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (36) انخفاض في قيمة الموجودات (معدل - واجب التطبيق 2009)
- معيار التقرير المالي رقم (8) قطاعات التشغيل (واجب التطبيق 2009)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (27) (معدل) "البيانات المالية المجمعة - واجب التطبيق 2009)
- معيار التقرير المالي الدولي رقم (3) "اندماج الأعمال - واجب التطبيق 2009)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (38) (معدل) "الموجودات غير الملموسة (واجب التطبيق 2009)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (40) (معدل) "الاستثمارات العقارية والتعديلات اللاحقة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (16) (واجب التطبيق 2009)

إن تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم (1) "معدل" والذي سوف يكون واجب التطبيق على السنوات التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2009 سوف يؤثر على عرض البيانات المالية والذي سوف يعزز من قيمة المعلومات المعروضة في البيانات المالية.

إن تطبيق معيار التقرير المالي الدولي رقم (8) والذي سوف يكون واجب التطبيق على السنوات التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2009 سوف يؤدي إلى عرض معلومات مفيدة في تقييم طبيعة أنشطة المجموعة والأثر المالي لها وكذلك للبيئة الاقتصادية التي تعمل بها المجموعة.

طبقاً لتعديل معيار المحاسبة الدولي رقم (40) والواجب التطبيق من 1 يناير 2009 فإن الأراضي والعقارات قيد التطوير لاستخدامها كاستثمارات عقارية سوف يتم تضمينها ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 40. إن هذا سوف يؤدي إلى إعادة تقييم تلك الأراضي والعقارات بالقيمة العادلة. سوف يكون لذلك التعديل أثر مادي على البيانات المالية للشركة خلال السنوات القادمة.

إن تطبيق المعايير والتفسيرات الأخرى ليس من المتوقع أن يكون له أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة. سوف يتم إضافة إضاحات أخرى في البيانات المالية عند تطبيق تلك المعايير والتفسيرات في تواريخ تطبيقها.

## 2.2 استثمار في شركات تابعة

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتوجد السيطرة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة لتستفيد من أنشطتها.

يتم تجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة وذلك بعد حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة والأرباح غير المحققة بالكامل. يتم استخدام سياسات محاسبية موحدة في شركات المجموعة لتسجيل المعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في ظروف مشابهة في تلك الشركات.

إن الشركات التابعة غير المادية أو التي مازالت تحت التأسيس لا يتم تجميعها ويتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة (إن وجدت).

## 2.3 أراضي وعقارات قيد التطوير

تتبع الأراضي والعقارات قيد التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إما كاستثمارات عقارية أو أراضي وعقارات بغرض المتاجرة أو كموجودات لغرض استخدام الشركة وفقاً لنية الإدارة للاستخدام المستقبلي لتلك الأراضي والعقارات.



إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

2.4 استثمارات عقارية  
الاستثمارات العقارية التي لا يتم استخدامها بواسطة الشركة، والتي يتم اقتناءها من أجل تأجيرها لفترات طويلة أو الاستفادة من ارتفاع قيمتها الرأسمالية مستقبلياً يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند اقتناءها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة، ويتم تحديد القيمة العادلة بواسطة مقيم مسجل مستقل في تاريخ الميزانية. تثبت الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

2.5 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند استبعاد الممتلكات والمعدات أو تخريدها، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من الاستبعاد في بيان الدخل. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية وذلك بعد الأخذ في الاعتبار القيم التخريدية. وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية:

السنوات	
10 - 2	ديكورات
4 - 2	سيارات
4 - 2	أثاث ومفروشات
4 - 2	الات ومعدات
4 - 2	أجهزة مكتبية وكمبيوتر

2.6 الانخفاض في قيمة موجودات غير مالية

إن الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد والتي لا يتم إطفائها يتم دراسة الانخفاض في قيمتها سنوياً. إن الموجودات التي يتم استهلاكها أو إطفائها يتم مراجعة مدى وجود انخفاض في القيمة سنوياً عندما تشير الظروف أو الأحداث إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن صافي القيمة المستردة ويتم تحديد صافي القيمة المستردة على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر.

2.7 الموجودات المالية

التصنيف

تقوم الشركة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الشراء بناءً على الغرض من اقتناء هذه الاستثمارات. تم تصنيف الموجودات المالية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل ومدينون وموجودات مالية متاحة للبيع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل

يتضمن هذا التصنيف تصنيفين فرعيين هما موجودات مالية بغرض المتاجرة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاقتناء. إن الموجودات المالية بغرض المتاجرة هي الموجودات التي يتم اقتنائها بغرض بيعها في الأجل القصير. إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاقتناء يتم تصنيفها كذلك عندما يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة طبقاً لاستراتيجية إدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار معتمدة من الإدارة.

مدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات غير مدرجة في أسواق نشطة وتتمثل بشكل أساسي في أرصدة المدينين والنقد والنقد المعادل.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

موجودات مالية متاحة للبيع

هي تلك الموجودات التي لم يتم تصنيفها ضمن تصنيفات الموجودات المالية الأخرى، والتي يتم اقتناؤها بغرض الاحتفاظ بها لمدة غير محددة ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو التغييرات في معدلات العائد.

التحقق وعدم التحقق

تتحقق الأداة المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في التزام تعاقدي على الأداة المالية. ويتم إثبات كافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ الشراء وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة ببيع أو شراء الأصل. ويتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق الشركة في التدفقات النقدية من هذه الأداة أو عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيتهما إلى طرف آخر.

القياس

يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة بخلاف الاستثمارات المالية المبوية بالقيمة العادلة - بيان الدخل حيث يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بها في بيان الدخل.

لاحقاً، يتم إعادة قياس الموجودات المتاحة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة والنتيجة عن التغيير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة - بيان الدخل في بيان الدخل في السنة التي ظهرت خلالها تلك التغييرات. ويتم إثبات التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الدخل.

إن الاستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات وإن ذلك الحدث له تأثير على التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل أو لتلك الشركة من الأصول في حالة وجود ذلك الدليل يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل.

يتم تحديد الانخفاض في القيمة كالتالي:

(أ) بالنسبة للموجودات المالية المحملة بأسعار عوائد ثابتة والمدرجة بتكلفتها المطفأة فإن الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية وصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة (بعد استبعاد الخسائر المتوقعة والغير معترف بها) مخصومة بمعدل العائد الفعلي وبالنسبة للموجودات المالية ذات العائد المتغير والمدرجة بتكلفتها المطفأة يتم خصمها بمعدل العائد الفعلي.

(ب) بالنسبة للموجودات المالية المثبتة بالقيمة العادلة فإن خسائر الانخفاض في القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة تم الاعتراف بها سابقاً في بيان الدخل.

(ج) بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة فإن خسائر الانخفاض في القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة طبقاً لمعدلات العائد السارية في السوق على الأدوات المالية المشابهة.

إن رد خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة يتم تسجيله عندما يكون هناك مؤشرات على أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت وأن ذلك الانخفاض يمكن قياسه بشكل موضوعي نظراً لوجود أحداث وقعت بعد تسجيل تلك الخسارة. في حالة الاستثمارات في أدوات الملكية 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. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

إن رد خسائر انخفاض في القيمة يتم الاعتراف به في بيان الدخل إلى الحد الذي من شأنه أن لا يجعل القيمة الدفترية تزيد عن التكلفة المطفأة في تاريخ رد تلك الخسائر.

إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

- 2.8 المدينون
- يتم إدراج أرصدة المدينين على أساس القيمة الاسمية بعد استئزال الديون المشكوك في تحصيلها. ويتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها بناء على مراجعة الأرصدة القائمة في نهاية السنة . وفي حالة وجود دليل إيجابي على عدم قدرة الشركة على تحصيل رصيد المديونية بالكامل يتم إعدام الديون خلال السنة.
- 2.9 النقد والتفد المعادل
- يتم تبويب النقد بالصندوق والودائع لأجل وتحت الطلب مع البنوك والمؤسسات المالية والتي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاث شهور من تاريخ إيداعها كنفد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية .
- 2.10 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
- تقوم الشركة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزاييا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية الخدمة للموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ الميزانية العمومية . تتوقع الشركة أن ينتج عن تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الالتزام .
- 2.11 المخصصات
- يتم تكوين المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزام قانوني قائم أو التزام متوقع نتيجة أحداث يسبق وقوعها في الماضي ويمكن تقدير هذا الالتزام بشكل موضوعي ويكون من المتوقع انخفاض موارد الشركة لتسوية هذا الالتزام.
- 2.12 الوكالات والمرابحات الدائنة
- تتمثل في الالتزامات المالية للمنشأة بعقود مرابحة ووكالة . ويتم الاعتراف المبدي بها بقيمتها العادلة ناقصاً تكاليف المعاملة. يتم إثبات المرابحة والوكالة فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي. إن تكاليف المرابحات، والوكالات يتم الاعتراف بها في بيان الدخل بناء على التوزيع الزمني.
- 2.13 رأس المال
- إن الأسهم العادية المصدرة يتم إدراجها ضمن حقوق الملكية. إن التكاليف المباشرة المتعلقة بإصدار الأسهم تظهر مخصومة من المبالغ المحصلة مقابل إصدار تلك الأسهم ضمن حقوق الملكية.
- 2.14 تحقق الإيرادات
- يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن عمليات المرابحة على أساس التوزيع الزمني بحيث يتم تحقيق معدل عائد ثابت على الأرصدة القائمة لتلك المعاملات.
- وتدرج أرباح التوزيعات عندما ينشأ حق الشركة في استلامها .
- وتثبت أرباح بيع الأراضي والعقارات عند إتمام عقد البيع وانتقال الملكية للمشتري.
- تثبت إيرادات التأجير التشغيلي عن الموجودات المؤجرة بواسطة الشركة للغير بطريقة القسط الثابت على مدار مدة عقود الإيجار.



2.15 أعباء تمويل

تدرج أعباء التمويل في بيان الدخل وفقاً لاستحقاقها باستثناء أعباء التمويل المتعلقة باقتناء وتجهيز الأراضي والعقارات قيد التطوير حيث يتم رسملتها على تكلفة تلك الموجودات خلال فترة تجهيزها ويتم إيقاف الرسملة مؤقتاً في فترات التوقف المؤقت لعمليات التجهيز ويتم إيقاف الرسملة نهائياً عند استكمال إعداد الأصل بحالته القابل للاستخدام بها.

2.16 العملات الأجنبية

تمسك حسابات الشركة بالدينار الكويتي ، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة ، وتحويل الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية العمومية باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ ، وتؤخذ جميع فروق العملة الناتجة إلى بيان الدخل .

2.17 الزكاة

بناء على التوصية المقدمة من الهيئة الشرعية، تقوم الشركة باحتساب الزكاة بناء على وعاء الزكاة المكون من الموجودات والمطلوبات الخاضعة للزكاة ويتم استقطاعها من الاحتياطي الاختياري.

2.18 توزيعات الأرباح

إن توزيعات الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة يتم الاعتراف بها كالتزامات في البيانات المالية في الفترة التي يتم فيها اعتماد هذه التوزيعات من مساهمي الشركة.

3. إدارة المخاطر المالية

المخاطر المالية

إن أنشطة الشركة تتعرض لمجموعة من المخاطر المالية وهي مخاطر السوق والتي تتضمن مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر التغير في القيمة العادلة بالإضافة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

3.1 خطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في أسعار السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصوره محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر العملة الأجنبية

إن خطر العملة الأجنبية هو خطر التغير في قيمة الأداة المالية نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض الشركة لخطر العملات الأجنبية الناتج بشكل أساسي من التعامل في الأدوات المالية بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي. إن خطر العملات الأجنبية ينتج من المعاملات المستقبلية على الأدوات المالية المثبتة في البيانات المالية للشركة. بشكل عام لا تتعرض الشركة لخطر العملات الأجنبية حيث لا يوجد لدى الشركة أدوات مالية مادية بعملة أجنبية مدرجة في البيانات المالية.

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي تقوم إدارة الشركة بوضعها وعن طريق التقييم المستمر لحركة مراكز العملات الأجنبية.

### مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتعرض الشركة لخطر التقلبات في الأدوات المالية المتمثلة في حقوق ملكية نظراً لاملاكها استثمارات في أوراق مالية. يتم الحصول على القيمة العادلة من أسعار السوق المعلنة، ونماذج التدفقات النقدية المخصومة وطرق أخرى تعتبر مناسبة وتقوم الشركة بإدارة هذا الخطر من خلال تنويع الاستثمارات وعمل دراسات دوريه لكافة الاستثمارات الغير مدرجة للتأكد من أنه لا يوجد انخفاض في قيمة تلك الاستثمارات. تتأثر أعمال الشركة وكذلك حقوق الملكية بالتغير في أسواق الأسهم. إن هذا التحليل قائم على أساس التغير في هذا المؤشر بنسبة 5%.

الأثر على حقوق الملكية		الأثر على صافي الربح		مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية
2007	2008	2007	2008	
78,464	(80,222)	78,464	(80,222)	

### مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان يتمثل في احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته في تاريخ الاستحقاق مما يسبب خسائر مالية للطرف الآخر. تتعرض الشركة لهذا الخطر من خلال النقد والنقد المعادل، وتقوم الشركة بإدارة هذا الخطر من خلال الاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل لدى جهات ومؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية.

### خطر السيولة

إن إدارة خطر السيولة تتمثل في شكل أساسي في الاحتفاظ برصيد كافي من النقد والأدوات المالية عالية السيولة وإتاحة الموارد المالية لتلبية احتياجات الشركة من السيولة. تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد كاف للنقد والبنود المماثلة للنقد والأوراق المالية القابلة للتداول.

تستند قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات الشركة إلى الفترة المتبقية من تاريخ الميزانية العمومية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

تستند قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية أو إلى تقدير الإدارة للسيولة.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2008 :

المطلوبات وكالات دائنة دائنون وأرصدة دائنة أخرى	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات
1,048,297	25,262,917	30,867,511	
1,762,501	3,464,122	567,514	

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2007 :

المطلوبات وكالات دائنة دائنون وأرصدة دائنة أخرى	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات
5,114,476	25,000,000	20,048,219	
991,638	-	-	



إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

3.2 إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف الشركة من إدارة رأس المال هو حماية قدرتها على الاستمرارية بهدف توفير عائد للمساهمين ومنافع للمستفيدين الآخرين وكذلك للاحتفاظ بهيكل مثالي لرأس المال بهدف تخفيض تكلفة رأس المال.

وللإبقاء على أو تعديل هيكل رأس المال، تقوم الشركة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال. ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون مقسوماً على إجمالي رأس المال ويحتسب صافي الديون كإجمالي التمويل (كما هي واردة بالميزانية) ناقصاً النقد والنقد المعادل. يتم احتساب إجمالي رأس المال على أساس حقوق الملكية (كما هي واردة بالميزانية) مضافاً إليه صافي الديون.

2007	2008	
50,162,695	57,178,725	إجمالي الوكالات الدائنة
(1,988,251)	(3,955,141)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
48,174,444	53,223,584	صافي الديون
57,246,081	29,795,138	إجمالي حقوق الملكية
105,420,525	83,018,722	إجمالي رأس المال
%46	%64	نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال

إن زيادة نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال خلال 2008 ترجع بصورة رئيسية إلى انخفاض حقوق ملكية الشركة نتيجة تكبدها خسائر هذا العام.

3.3 تقدير 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 أو باستخدام وسائل تسعير أخرى. إن الاستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

طبقاً للسياسات المحاسبية التي تتضمنها المعايير الدولية للتقارير المالية والمطبقة من قبل الشركة، تتطلب هذه المعايير من الإدارة أن تقوم بعمل التقديرات والافتراضات التالية التي قد تؤثر على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات.

الأحكام

تصنيف الاستثمارات

تقرر الإدارة عند اقتناء الاستثمارات فيما لو يجب أن تصنف كاستثمارات بالقيمة العادلة - بيان الدخل أو متاحة للبيع. خلال اتخاذ ذلك القرار تأخذ الشركة في الاعتبار الغرض الرئيسي من حيازتها وكيف تعترز إدارتها وتقديم تقارير عن أدائها. تحدد مثل تلك الأحكام ما إذا كان يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو بالقيمة العادلة وما إذا كانت التغيرات في القيمة العادلة للأدوات يتم إدراجها في بيان الدخل أو مباشرة في حقوق الملكية. تقوم الشركة بتصنيف الاستثمارات كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم اقتنائها لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل. يتم تصنيف جميع الاستثمارات الأخرى كمتاحة للبيع.

دليل الانخفاض في القيمة

عندما يكون هناك انخفاض دائم أو مادي في قيمة الاستثمارات المدرجة "المتاحة للبيع"، تقوم الإدارة باستخدام تقديرات وأدلة موضوعية للحكم على ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة. في تاريخ كل ميزانية عمومية تقوم الإدارة بتحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع، الممتلكات والمعدات. إن تحديد الانخفاض في القيمة يتطلب القيام بتقديرات هامة وعلى أسس معقولة تدخل فيها عوامل تقييم تشمل طبيعة الصناعة وظروف السوق.

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

عدم التأكد من التقديرات

القيمة العادلة - استثمارات في أوراق مالية غير مدرجة .

إن وسائل التقييم الفنية للاستثمارات في أوراق مالية غير مدرجة يتم فيها استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية، أسعار الخصم ، منحنيات العائد ، أسعار السوق الحالية المعدلة، مخاطر الائتمان، التكاليف المرتبطة ووسائل تقييم فنية أخرى يستخدمها المشاركون في السوق بصورة عامة. تحدد الشركة الوسائل الفنية للتقييم بصورة دورية وتقوم باختبارها للتأكد من مدى ملائمة هذه الوسائل باستخدام الأسعار من معاملات حالية مثبتة في السوق لنفس الأداة المالية أو أي بيانات مالية سوقية متاحة أخرى.

5. أراضى وعقارات قيد التطوير

يتمثل هذا البند في قيمة تكلفة الأرض مضافاً إليها التكاليف المتعلقة ببناء مشروع "برج العاصمة" في منطقة شرق ويقع على ثلاثة شوارع رئيسية وذلك لبناء مجمع فاخر على مساحة 6,393 متر مربع يشتمل على برج بارتفاع يزيد عن الـ 50 طابق ويضم بين جنباته مجمع للتسوق ومكاتب تجارية وفندق عصري ذو طراز حديث.

فيما يلي حركة الأراضى والعقارات قيد التطوير خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر :

2007	2008	
20,592,299	35,296,267	الرصيد في بداية السنة
11,500,000	-	المحول من استثمارات عقارية
3,203,968	11,567,785	الإضافات خلال السنة
35,296,267	46,864,052	الرصيد في نهاية السنة

5.1 إن تلك الأراضى مرهونة لصالح إحدى البنوك المحلية مقابل وكالات دائنة (إيضاح 16)

5.2 تتضمن أراضى وعقارات قيد التطوير أعباء تمويل مرسلة بمبلغ 359,186 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (لا شيء كما في 31 ديسمبر 2007).

6. استثمارات عقارية

6.1 تتمثل الاستثمارات العقارية البالغة 18,236,398 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (23,404,500 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007) في عقارات مقتناة بموجب عقود ابتدائية مسجلة باسم الغير ، وتوجد كتب تنازل لملكية هذه العقارات لصالح الشركة .

6.2 التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من خلال التقارير المقدمة لتلك العقارات من مقيم فني.

6.3 تتضمن الاستثمارات العقارية أرض في مجلس التعاون الخليجي بلغت قيمتها العادلة 1,586,398 دينار كويتي تم التوصل للقيمتها العادلة من خلال مقيمين بتلك الدولة.

7. استثمار في شركة تابعة - غير مجمعة

يتمثل هذا البند في قيمة مساهمة الشركة بنسبة 100% (منها 1% بموجب كتاب تنازل) في رأس مال شركة الإدارة الفنية للتجارة العامة والمقاولات (ذات مسؤولية محدودة) والبالغ 50,000 دينار كويتي . لم يتم تجميع البيانات المالية لهذه الشركة التابعة حيث أنها لم تبدأ النشاط بعد، ونظرا لعدم مادية موجودات والتزامات تلك الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2008 .

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

8. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2007	2008
4,577,563	-
630,473	1,042,988
13,313	14,139
10,472	10,472
14,530	1,140
5,246,351	1,068,739

مدينون - أطرف ذات صلة  
دفعات مقدمة لشراء استثمارات عقارية  
مصروفات مدفوعة مقدماً  
تأمينات مستردة  
سلف موظفين

9. استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2007	2008
13,685,826	1,513,157
25,750,000	16,929,000
39,435,826	18,442,157

استثمارات بغرض المتاجرة - مسعرة  
استثمارات بالقيمة العادلة في بداية الاعتراف - بيان الدخل

9.1 إن الاستثمارات بغرض المتاجرة تم تسعيرها طبقاً لآخر أمر شراء كما في 31 ديسمبر 2008 وهي محتفظ بها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة كما في 31 ديسمبر 2008 (13,685,826 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007).

9.2 تتضمن الاستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الاعتراف - بيان الدخل استثمارات مالية بقيمة 14,829,000 دينار كويتي تم تقييمها وفقاً لأسعار صفقات حديثة تمت على تلك الأسهم أو شركات مشابهة كما في 31 ديسمبر 2008 (23,650,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007).

9.3 تتضمن الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل استثمارات قيمتها 1,513,157 دينار كويتي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل وكالات دائنة (إيضاح 16).

9.4 إن كافة الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل بالدينار الكويتي كما في 31 ديسمبر 2008 / 2007.

10. استثمارات متاحة للبيع

10.1 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 ، قررت إدارة الشركة إعادة تصنيف جزء من استثماراتها بغرض المتاجرة كما في 1 يوليو 2008 والبالغة 9,449,930 دينار كويتي كما في ذلك التاريخ إلى الاستثمارات المتاحة للبيع. إن ذلك القرار تم اتخاذه نظراً للظروف الاستثنائية التي يمر بها الاقتصاد العالمي وما تبعه ذلك من انخفاض أسعار الاستثمارات المحتفظ بها بغرض المتاجرة مما يؤثر على نتائج الشركة بشكل مادي، حيث بلغت الأرباح الغير محققة التي سبق إثباتها خلال السنة المنتهية في 30 يونيو 2008 لنفس الاستثمارات المعاد تبويبها كانت قد بلغت 531,171 دينار كويتي.

قامت الشركة بإثبات خسائر انخفاض قيمة تلك الاستثمارات بمبلغ 7,897,589 دينار كويتي.

لا يوجد أثر ناتج عن إعادة التوبيخ على نتائج أعمال السنة.

10.2 إن تلك الاستثمارات المتاحة للبيع البالغ قيمتها 1,266,142 دينار كويتي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 16).

10.3 تم استبعاد المبلغ المحول الى استثمارات متاحة للبيع من أنشطة العمليات وأنشطة الاستثمار في بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

10.4 إن كافة الاستثمارات المتاحة للبيع بالدينار الكويتي كما في 31 ديسمبر 2008 / 2007.



شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

11. النقد والتفقد المعادل

2007	2008	
183,993	13,639	حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
1,804,258	3,941,502	نقد بالمحافظ الاستثمارية
1,988,251	3,955,141	

11.1 إن النقد بالمحافظ الاستثمارية مرهون لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 16).

12. رأس المال

بلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل 42,000,000 دينار كويتي موزعاً على 420,000,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كما في 31 ديسمبر 2008 / 2007.

13. أسهم خزانة

2007	2008	
8,936,000	8,936,000	عدد الأسهم (سهم)
2.13	2.13	النسبة لأسهم رأس المال (%)
1,572,736	500,416	القيمة السوقية

14. احتياطات

احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة مجلس الإدارة وضريبة دعم العمالة الوطنية ومصروف الزكاة إلى الاحتياطي القانوني، ويجوز للجمعية العمومية وقف هذا التحويل إذا زاد الاحتياطي القانوني على نصف رأس مال الشركة. لا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين وإنما يجوز استعماله لتأمين توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتأمين هذا الحد وإذا زاد الاحتياطي القانوني على نصف رأس مال الشركة جاز للجمعية العمومية أن تقرر استعمال ما زاد على هذا الحد في الأوجه التي تراها لصالح الشركة ومساهميها. لم يتم التمويل لحساب الاحتياطي القانوني نظراً لأن نتائج أعمال السنة كانت خسارة.

احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة يتم تحويل نسبة مئوية - يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العمومية - من صافي ربح السنة، ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية بناء على اقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التمويل لحساب الاحتياطي الاختياري نظراً لأن نتائج أعمال السنة كانت خسارة.

15. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2007	2008	
58,604	549,237	دائنون - أطراف ذات صلة
-	3,739,400	دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)
49,980	524,687	محجوز ضمان لمقاولين
26,808	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
193,310	1,486	ضريبة دعم العمالة الوطنية
404,219	787,645	زكاة مستحقة
99,546	43,701	مصاريف مستحقة
5,000	-	مكافأة مجلس الإدارة
154,171	147,981	أرصدة دائنة أخرى
991,638	5,794,137	

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

16. وكالات دائنة

- يتضمن هذا البند وكالات دائنة بمبلغ 51,915,780 دينار كويتي (2007: 45,048,219 دينار كويتي) ممنوحة من قبل بنك محلي مقابل رهن أراضي وعقارات قيد التطوير (إيضاح 5) واستثمارات مالية بالقيمة العادلة (إيضاح 9) واستثمارات متاحة للبيع (إيضاح 10) والنقد والنقد المعادل (إيضاح 11) كما في 31 ديسمبر 2008.
- بلغ متوسط معدل التكلفة على الوكالات 8.4% كما في 31 ديسمبر 2008 (8% في 31 ديسمبر 2007).

17. (خسائر)/ إيرادات استثمارات عقارية

2007	2008	
3,655,256	(5,594,856)	التغير في القيمة العادلة
200,000	-	أرباح بيع
104,318	26,551	إيرادات إيجارات
3,959,574	(5,568,305)	

18. (خسائر)/ أرباح استثمارات

2007	2008	
1,519,791	(1,604,436)	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
(1,300,506)	(8,861,235)	(خسائر)/ أرباح بيع
604,335	976,365	التغير في القيمة العادلة
823,620	(9,489,306)	توزيعات نقدية
-	(7,897,590)	استثمارات متاحة للبيع
823,620	(17,386,896)	خسائر انخفاض في القيمة

- يتضمن بند التغير في القيمة العادلة خسائر بمبلغ 8,821,000 دينار كويتي إعادة تقييم لاستثمارات غير مسعرة ، تم التوصل إلى قيمتها العادلة من خلال استخدام وسائل تقييم فنية أو من خلال الاسترشاد بأخر صفقات تمت على تلك الأسهم.

19. (خسارة)/ ربحية السهم

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

2007	2008	
1,397,555	(27,066,946)	صافي (خسارة)/ ربح السنة
411,064,000	411,064,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والقائمة (سهم)
3.4	(65)	(خسارة)/ ربحية السهم (فلس)



شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مغلقة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

20. الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي الشركة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا. وفي إطار النشاط العادي وبموافقة إدارة الشركة، تمت معاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008، وتتمثل المعاملات والأرصدة القائمة التي تتعلق بتلك الأطراف كما يلي:

المعاملات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2007	2008	
-	285,513	إيرادات استثمارات في مرابحات
161,000	123,000	مزاياء الإدارة العليا
348,400	516,000	أتعاب استشارية
174,520	191,060	أعباء تمويل
		الأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات:

2007	2008	
4,577,563	-	مدينون - أطراف ذات صلة
58,604	549,237	دائنون - أطراف ذات صلة
5,114,476	5,262,945	وكالات دائنة أطراف ذات صلة
		تخضع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

21. التوزيع القطاعي

تمارس الشركة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والاستثمار العقاري.

القطاع الاستثماري: يتمثل في استثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب نتائج القطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008				
عقاري	استثماري	بنود غير موزعة	الإجمالي	
(5,568,305)	(17,386,896)	(4,111,745)	(27,066,946)	نتائج القطاعات
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007				
عقاري	استثماري	بنود غير موزعة	الإجمالي	
3,959,574	1,159,125	(3,721,144)	1,397,555	نتائج القطاعات

تتركز معظم موجودات ومطلوبات الشركة في دولة الكويت.

22. الارتباطات الرأسمالية

2007	2008	
2,100,000	2,566,000	المتبقي من عقود تصميم وإدارة مشروع الشركة
88,500,000	76,840,000	التكلفة المتوقعة لاستكمال العقارات قيد التطوير
3,669,500	3,059,600	المتبقي لشراء استثمارات عقارية

شركة الدار الوطنية للعقارات  
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

	2007	2008	
23.			التزامات محتملة
	3,835,800	-	خطابات ضمان

24. الزكاة  
بناء على اقتراح مجلس الإدارة، تقوم الشركة باستقطاع الزكاة من حساب الاحتياطي الاختياري، سيقوم مجلس الإدارة بتقديم اقتراح باستقطاع الزكاة من حساب الاحتياطي الاختياري عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2008. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين (383,426 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2007).

25. أحداث هامة  
بدأ من النصف الثاني من عام 2008، تعرضت الأسواق العالمية والمحلية لأزمة مالية حادة، مما نتج عنه انخفاض قيمة الموجودات ونقص في السيولة.  
تقوم الشركة حالياً بدراسة هذه الأوضاع المالية لوضع الخطط المناسبة بما يضمن الحفاظ على موجودات الشركة ومستحقاتها لدى الغير وكذلك لتوفير السيولة لمواجهة التزاماتها واستكمال مشروعاتها.