

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

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

شركة الدار الوطنية للمعارف
شركة مساهمة كويتية - مغلقة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

الصفحة	المحتويات
2 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
3	بيان المركز المالي المجمع
4	بيان الدخل المجمع
5	بيان الدخل الشامل المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
22 - 8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

شارع أحمد الجبر
مجمع دار العرضي، الدور 7
ص.ب : 20174 الصفاة 13062
الشرق، الكويت

+ 965 2240 8844
+ 965 2240 8855

ديلويت وتوش
الفهد والوزان وشركاهم
شارع فهد السالم
مجمع الصالحية، مدخل 2
ص.ب : 23049 الصفاة 13091
مدينة الكويت، الكويت

هاتف: + 965 2243 8060
فاكس : + 965 2245 2080

www.deloitte.com

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة
دولة الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة الدار الوطنية للعقارات (شركة مساهمة كويتية - مقفلة) "الشركة الأم" وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بالمجموعة) والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2010 وكذلك بيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والايضاحات التفصيلية الأخرى.

مسئولية ادارة الشركة عن البيانات المالية

إن ادارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بشكل عادل طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وهي أيضاً المسؤولة عن وضع نظام الرقابة الداخلية الذي تراه ضروريا لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي على تلك البيانات المالية المجمعة 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 لمراقب 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 مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأيه 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.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا.

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2010 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور أخرى

بدون اعتبار ما يلي تحفظاً على رأينا الوارد أعلاه نشير إلى :-

- ما ورد في ايضاح رقم (21) من هذه البيانات المالية المجمعة حيث تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ 48,942,215 كما في 31 ديسمبر 2010 ، كما تخلفت الشركة الأم عن سداد الديون والأرباح المتعلقة بها لصالح أحد البنوك المحلية. إن تلك الظروف بالإضافة إلى الأمور الأخرى المشار إليها في الإيضاح تشير إلى وجود شك جوهري على قدرة المجموعة على الاستمرارية.
- ما ورد في ايضاح رقم (13) من هذه البيانات المالية المجمعة حيث قام المقاول الرئيسي لمشروع الشركة "برج العاصمة" بتقديم مطالبات بمبلغ 20 مليون دينار كويتي والتي تتمثل في قيمة الأعمال المنجزة حتى تاريخ توقف المشروع وكذلك تعويضات وغرامات في حين قامت الشركة الأم بتسجيل مبلغ 7.9 مليون دينار كويتي لصالح المقاول مقابل تلك الأعمال والمطالبات وذلك في ضوء تقديرات الإدارة ومستشاريها الفنيين.
- ما ورد بالإيضاح رقم (6) من هذه البيانات المالية المجمعة فيما يتعلق بالدفعات المقدمة لإقتناء إستثمارات عقارية. تقوم المجموعة حالياً بالتفاوض مع الأطراف المعنية لمناقشة البدائل المتاحة للتخارج من هذا الإستثمار. يصعب في الوقت الحالي تحديد أثر ما سوف تسفر عنه تلك المفاوضات.

المكتب الأهلي لتدقيق الحسابات

Deloitte.

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية (مفقلة)
دولة الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين تقرير عن الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بتلك البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة الأم ، وأنا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم 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 2010 مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية لسنة 1960 والتعديلات اللاحقة له أو للنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.

ناصر عبدالله المقيط
سجل مراجعي الحسابات رقم 9 فئة أ
المكتب الأهلي لتدقيق الحسابات

ناصر عبدالله المقيط



بدر عبدالله الوزان
سجل مراجعي الحسابات رقم 62 فئة أ
من الفهد والوزان وشركاهم
ديلويت وتوش

الكويت في 28 مارس 2011

بدر عبدالله الوزان

ديلويت وتوش
الفهد والوزان وشركاهم


شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة
وشركتها التابعة

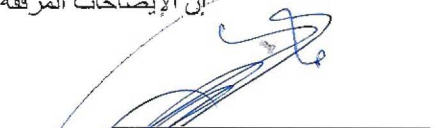
بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2009	2010	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
54,876,672	62,243,400	5	استثمارات عقارية
2,441,494	2,441,494		دفعات مقدمة لمقاولين
3,850	1,094		ممتلكات ومعدات
<u>57,322,016</u>	<u>64,685,988</u>		
			الموجودات المتداولة
994,979	1,022,822	6	مديون
11,845,588	7,763,447	7	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
8,017,839	7,713,067	8	استثمارات متاحة للبيع
1,908,637	559,877	9	النقد والنقد المعادل
<u>22,767,043</u>	<u>17,059,213</u>		
<u>80,089,059</u>	<u>81,745,201</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
42,000,000	42,000,000	10	رأس المال
1,750,000	1,750,000		علاوة إصدار
(1,774,013)	(1,774,013)	11	أسهم خزانة
168,398	168,398		أرباح بيع أسهم خزانة
2,109,232	2,110,569	12	احتياطي إجباري
775,177	776,514	12	احتياطي اختياري
99,266	(5,503)		احتياطي التغير في القيمة العادلة
<u>(29,514,950)</u>	<u>(29,388,306)</u>		خسائر متراكمة
<u>15,613,110</u>	<u>15,637,659</u>		
			المطلوبات غير المتداولة
93,177	106,114		مكافأة نهاية الخدمة
<u>93,177</u>	<u>106,114</u>		
			المطلوبات المتداولة
9,195,086	10,607,635	13	دائنون
1,944,460	2,151,467		بنوك دائنة
53,243,226	53,242,326	14	وكالات دائنة
<u>64,382,772</u>	<u>66,001,428</u>		
<u>64,475,949</u>	<u>66,107,542</u>		مجموع المطلوبات
<u>80,089,059</u>	<u>81,745,201</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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


وليد عبدالعزيز الحسون
الرئيس التنفيذي


حسين عبد الله جوهر
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2009	2010	إيضاح	
			الإيرادات
(1,482,368)	4,974,589	15	إيرادات/ (خسائر) استثمارات عقارية
37,256	54,064		إيرادات استثمارات في مرابحات
(7,050,893)	(4,027,425)	16	خسائر استثمارات مالية
16,397	335		إيرادات أخرى
(8,479,608)	1,001,563		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(264,615)	(661,700)		مصروفات إدارية وعمومية
(3,070,676)	(206,107)		أعباء تمويل
(2,400,000)	-		مطالبات
-	(2,971)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(1,467)		زكاة
(5,735,291)	(872,245)		
(14,214,899)	129,318		صافي ربح/ (خسارة) السنة
(34)	0.31	17	ربحية / (خسارة) السهم (فلس)

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

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

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2009	2010	
(14,214,899)	129,318	أرباح/ (خسائر) السنة
		الدخل الشامل الآخر:
99,266	(101,933)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
-	(2,836)	المحول لبيان الدخل نتيجة بيع استثمارات متاحة للبيع
99,266	(104,769)	إجمالي (الخسائر)/ الدخل الشامل الآخر
(14,115,633)	24,549	إجمالي الدخل/ (الخسائر) الشاملة للسنة

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

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

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	(الخصائر) المترجمة/ الأرباح المرحلة	احتياطي التغيير في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	أرباح بيع أسهم خزانة	أسهم خزانة	علاوة إصدار	رأس المال	
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 1 يناير 2009
(66,395)	-	-	(66,395)	-	-	-	-	-	تحويل للزكاة عن عام 2008
(14,115,633)	(14,214,899)	99,266	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل/الخصائر) الشاملة للسنة
15,613,110	(29,514,950)	99,266	775,177	2,109,232	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2009
15,613,110	(29,514,950)	99,266	775,177	2,109,232	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2010
24,549	129,318	(104,769)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(2,674)	-	1,337	1,337	-	-	-	-	المحول للاحتياطيات
15,637,659	(29,388,306)	(5,503)	776,514	2,110,569	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2010

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

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2009	2010	إيضاح	
			التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(14,214,899)	129,318		صافي ربح/(خسارة) السنة
			تسويات:
1,560,101	(4,920,649)	15	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(37,256)	(54,064)		إيرادات استثمارات في مباحث
7,050,893	4,027,425	16	خسائر استثمارات مالية
5,993	2,756		استهلاكات
3,070,676	206,107		أعباء تمويل
2,400,000	-		غرامات تأخير
13,852	12,937		مكافأة نهاية الخدمة
(150,640)	(596,170)		خسارة العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
188,858	(27,843)		مديون
(106,755)	39,800		استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
1,484,089	1,412,549		دائون
1,415,552	828,336		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(4,028,193)	(2,446,079)	5	المدفوع في استثمارات عقارية
513,359	-		دفعات مقدمة لمقاولين
-	200,003		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	14,916		توزيعات نقدية مستلمة
37,256	54,064		المحصل من إيرادات مباحث
(3,477,578)	(2,177,096)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
1,880,522	-		صافي المحصل من وكالات دائنة
(1,903,284)	(533,639)		نقد محتجز مقابل وكالات دائنة
(1,865,000)	-		أعباء تمويل مدفوعة
(1,887,762)	(533,639)		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
(3,949,788)	(1,882,399)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
3,955,141	1,908,637		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,353	26,238	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

1. نبذة عن الشركة الأم

تأسست شركة الدار الوطنية للعقارات - سابقاً شركة الدار الأولي للعقارات - (شركة مساهمة كويتية - مقفلة) "الشركة الأم" بموجب عقد تأسيس رقم 714 جلد 1 موثق بتاريخ 7 مارس 2000 وتم تسجيلها في السجل التجاري بتاريخ 12 مارس 2000 تحت رقم 80148 ويقع المركز الرئيسي للشركة في دولة الكويت ص.ب 22242 الصفاة - 13083 الكويت .

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

تزاول الشركة الأم كافة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السحاء.

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

إن الشركة الأم مملوكة بنسبة 26% لشركة دار الاستثمار (ش.م.ك. - مقفلة) كما في 31 ديسمبر 2009 / 2010.

خلال السنة ، قامت الشركة الأم باقتناء 100% من أسهم شركة النهضة العالمية العقارية (شركة مساهمة كويتية - مقفلة) من طرف ذو صلة كما هو مبين بإيضاح (18) تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة " يعرفا مجتمعين بالمجموعة".

تمت الموافقة علي إصدار البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في جلسته بتاريخ 28 مارس 2011.

2. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة موضحة أدناه.تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية بشكل عادل خلال السنوات المعروضة إلا إذا ذكر غير ذلك.

2.1 أسس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS)، وعلى أساس التكلفة التاريخية فيما عدا بعض الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيم العادلة.

2.1.1 معايير جديدة وتعديلات تؤثر على المبالغ خلال العام الحالي (و/ أو السنوات السابقة)

فيما يلي بيان بالمعايير الدولية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها في البيانات المالية المجمعة. لم ينتج عن تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة أثر مادي على المبالغ خلال العام الحالي وكذلك السنوات السابقة ولكن من الممكن أن تؤثر على المحاسبة عن الارتباطات والمعاملات في المستقبل.

- يوضح التعديل أن متطلبات الإفصاح في المعايير الدولية الأخرى بخلاف معيار رقم "5" لا تسرى على الموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع أو الأنشطة المتوقعة إلا إذا كانت تلك المعايير تتطلب ما يلي:
 - إفصاح محدد على الموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع والأنشطة المتوقعة أو
 - إفصاحات حول قياس الموجودات والالتزامات ضمن الوحدات المستبعدة والتي ليست في نطاق متطلبات القياس في معيار "5".

تعديلات على المعيار الدولي رقم "5" (الموجودات غير المتداولة المتاحة للبيع والأنشطة المتوقعة)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

- يجب أن يتم تبويب كافة موجودات والتزامات الشركة التابعة كـ "متاحة للبيع" عندما تكون المجموعة مرتبطة بخطة بيع تفقدها السيطرة على تلك الشركة التابعة، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق غير مهيمنة في الشركة التابعة بعد البيع أم لا.
 - يوضح التعديل أن إمكانية تسوية الالتزامات عن طريق إصدار حقوق ملكية لا تؤثر على تبييها كمتداول أو غير متداول.
 - يحدد التعديل أن المصروفات التي ينتج عنها الاعتراف بأصل في بيان المركز المالي يمكن تبييها ضمن الأنشطة الاستثمارية في بيان التدفقات النقدية.
 - يسمح المعيار المعدل بإمكانية اختيار طريقة قياس حقوق الجهات غير المسيطرة في تاريخ الاقتناء أما بالقيمة العادلة أو بحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الموجودات والالتزامات المقننة عند كل عملية اقتناء.
 - يغير المعيار المعدل متطلبات الاعتراف والمحاسبة اللاحقة للمقابل المحتمل.
 - يتطلب المعيار المعدل معالجة التكلفة المتعلقة بالاقتناء بشكل منفصل عن اندماج الأعمال، بحيث يتم إثبات تلك التكاليف كمصروف في بيان الدخل عند تكبدها.
 - يؤثر المعيار المعدل على السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالتغيرات في نسب الملكية في شركاتها التابعة التي لم ينتج عنها فقد السيطرة. يتم إثبات الأثر الناتج عن الزيادة أو النقص في نسب الملكية في الشركات التابعة القائمة والتي لم ينتج عنها فقد السيطرة في حقوق الملكية وبدون أثر على الشهرة أو الأرباح والخسائر.
 - عند فقد السيطرة على الشركات التابعة بسبب معاملة أو حدث أو ظروف أخرى، يتطلب المعيار المعدل أن تقوم المجموعة باستبعاد كافة الموجودات والالتزامات وحقوق الجهات غير المسيطرة بالقيمة الدفترية ويتم إثبات القيمة العادلة للمقابل الذي تم الحصول عليه. يتم إثبات الحصة المتبقية في الشركة التابعة "سابقاً" بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم إثبات الفروق كإرباح أو خسائر في بيان الدخل.
 - إن الأساس الموضح أعلاه في معيار "27" فيما يتعلق بفقد السيطرة والذي يتم معالجته كاستبعاد واقتناء مرة أخرى يمتد أيضاً لمعيار "28".
 - يوضح التفسير طرق المحاسبة الملائمة عند قيام المنشأة بتوزيع أصل غير نقدي على المساهمين.
 - يقوم التفسير بتوضيح كيفية المحاسبة للأصل الثابت المستلم من العملاء، حيث يتعين على الجهة المستلمة الاعتراف بالأصل بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل مقابل إثبات إيراد وفقاً لمعيار الإيراد رقم "18".
- تعديلات معيار المحاسبة رقم "1" عرض البيانات المالية
- تعديلات معيار المحاسبة رقم "7" التدفقات النقدية
- المعيار الدولي رقم "3" (المعدل في 2008) اندماج الأعمال
- معيار المحاسبة رقم "27" (المعدل في 2008) البيانات المالية المجمعة والمستقلة
- معيار المحاسبة رقم (28) (معدل في 2008) الاستثمارات في الشركات الزميلة
- التفسير رقم "17" توزيع الموجودات غير النقدية
- التفسير رقم 18 تحويل أصل من العملاء

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - مغلقة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

2.1.2 معايير جديدة وتعديلات لم يتم تطبيقها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي صدرت ولكنها غير واجبة التطبيق بعد.

المعيار الدولي "IFRS 9"	الأدوات المالية
تعديل المعيار الدولي "IFRS 7"	مستوى الإفصاح على مخاطر الائتمان والضمانات المحتفظ بها.
تعديل معيار المحاسبة رقم "24"	المعاملات مع الأطراف ذات الصلة
تعديل معيار المحاسبة "IAS 1"	عرض التحليلات لبنود الدخل الشامل الأخرى
تعديل المعيار "IAS 32"	تبويب حق أولوية الاكتتاب
تفسير رقم "19"	مبادلة التزام مالي مقابل أداة حقوق الملكية

- سوف يتم تطبيق المعيار الدولي "IFRS 9" في البيانات المالية المجمعة اعتباراً من 1 يناير 2013. سوف ينتج عن تطبيق المعيار الجديد أثر هام على المبالغ المتعلقة بموجودات والتزامات المجموعة المالية. لا يمكن تقدير الأثر بشكل مناسب لحين القيام بإجراء دراسة تحليلية.
- يتمثل تأثير معظم التعديلات على المعايير الأخرى أعلاه على الإفصاحات والعرض فقط.

2.2 أسس تجميع البيانات المالية

الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها "الشركات التابعة". توجد السيطرة عندما يكون لدى المجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة لكي تستفيد من أنشطتها.

يتم إثبات إيرادات ومصروفات الشركات التابعة المقتناة والمستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل المجمع من تاريخ الاقتناء وحتى تاريخ الاستبعاد. يتم توزيع إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة بين ملاك الشركة والجهات غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في حقوق الجهات غير المسيطرة.

إذا لزم الأمر، يتم تعديل السياسات المحاسبية المطبقة في الشركة التابعة لتوحيدها مع السياسات المحاسبية المطبقة في المجموعة.

يتم استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحقوق الجهات المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد بمقدار الفرق بين:

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية للموجودات قبل الاستبعاد (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات غير المسيطرة.

ويتم المحاسبة عن أي مكونات أخرى مدرجة مباشرة في حقوق الملكية كما لو تم استبعاد الموجودات المتعلقة بها (بمعنى إن يتم تحويلها إلى بيان الدخل أو إلى الأرباح المرحلة). تسجل أي حصة متبقية من الاستثمارات في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقد السيطرة بالقيمة العادلة كاعتراف مبدئي لتلك الحصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

2.3 استثمارات عقارية

يتم تصنيف العقارات التي لا يتم استخدامها بواسطة المجموعة، وإنما يتم اقتناءها من أجل تأجيرها لفترات طويلة أو الاستفادة من ارتفاع قيمتها الرأسمالية مستقبلياً كاستثمارات عقارية. يتم إثبات الاستثمارات العقارية عند اقتناءها بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة بواسطة مقيم مستقل في تاريخ كل مركز مالي. تثبت الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

إن العقارات قيد التطوير والمزمع استخدامها كاستثمارات عقارية يتم اعتبارها كاستثمارات عقارية حيث تثبت بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة يتم تحديد القيمة العادلة بواسطة مقيم مستقل في تاريخ كل بيان مالي تثبت الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع. في حالة عدم توفر طريقة موثوق فيها لقياس القيمة العادلة لتلك الأراضي قيد التطوير يتم إثبات تلك العقارات بالتكلفة حتى تاريخ انتهاء وتطوير العقار أو تاريخ تحديد القيمة العادلة لها بشكل موثوق فية أيهما أقرب.

2.4 ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. تدرج مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية في بيان الدخل المجموع للفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. يتم رسملة هذه المصروفات في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة باستثناء الأراضي. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمعدات بقيمتها الاستردادية وذلك حال انخفاض القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية.

يتم مراجعة القيمة التخريدية والعمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير.

تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمعدات في بيان الدخل المجموع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

2.5 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً للالتزامات التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس جميع الموجودات المالية أو المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم التكاليف المالية المتعلقة بالاقتناء أو الإصدار للأصل أو الالتزام المالي من القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المالي عند الاعتراف المبدئي (باستثناء الأدوات المالية المصنفة بـ "القيمة العادلة - بيان الدخل") حيث يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاقتناء مباشرة في بيان الدخل المجموع.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى تصنيفات محددة وهي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وموجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض ومدنيون. تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الشراء بناءً على الغرض من اقتناء تلك الموجودات المالية. يتم الاعتراف بكافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

موجودات مالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل في حالة ما إذا تم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة أو تم تحديدها كذلك عند الاقتناء. يتم الاعتراف بالموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل بقيمتها العادلة، ويتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل المجموع. تتضمن الأرباح المثبتة في بيان الدخل المجموع التوزيعات النقدية والفوائد المكتسبة من الأصل المالي. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

المدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات ذات استحقاق ثابت أو محدد، وهي غير مسعرة في أسواق نشطة. تثبت المدينون (الذمم التجارية والمدينون الآخرون والنقد والمعادل) بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي مخصوماً منها أي خسائر انخفاض في القيمة.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست مشتقات مالية، وهي التي لم يتم تصنيفها كقروض ومدينون أو محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو موجودات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل.

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في إيضاح 3.

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة ضمن بنود بيان الدخل الشامل الأخرى وتتراكم ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، يتم تحويل رصيد احتياطي التغير في القيمة العادلة إلى بيان الدخل المجموع.

يتم إثبات الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة في سوق نشط والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوق بها بالتكلفة بعد خصم الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة مالية.

يتم إثبات التوزيعات النقدية المتعلقة بالاستثمارات المتاحة للبيع في بيان الدخل المجموع عند ثبوت حق المجموعة في استلام تلك التوزيعات، ويتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل الأخرى.

الانخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة للأصل المالي بخلاف الموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع مباشرة عند وجود دليل إيجابي- نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات - أن التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل أو لتلك المجموعة من الأصول سوف تتأثر.

إن الانخفاض الهام أو الدائم في القيمة العادلة بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع عن التكلفة يعتبر دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن خسائر الانخفاض في القيمة تتمثل في الفرق بين القيمة الدفترية وصافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة لتلك الموجودات مخصومة بمعدل العائد الفعلي.

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

يتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الموجودات بخسائر الانخفاض في القيمة فيما عدا الذمم التجارية حيث يتم تخفيض قيمتها من خلال تكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها. عند وجود دليل على أن الذمم التجارية لن يتم تحصيلها يتم إعدام تلك الذمم مقابل المخصص المكون. في حال التحصيل اللاحق للذمم التي سبق إعدامها فيتم إدراجها في بيان الدخل المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

إن خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل المجموع، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً في بيان الدخل الشامل المجموع.

عدم التحقق

يتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق المجموعة في استلام التدفقات النقدية من تلك الأداة أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمناخات المرتبطة بملكيته في الأصل إلى طرف آخر. في حالة الحذف الكامل للأصل، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم والمدينون وبنود الدخل الشامل الأخرى المتعلقة بالأصل في بيان الدخل المجموع.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي للمطلوبات المالية "متضمنة الدائون والبنوك الدائنة والوكالات" بالقيمة العادلة بعد خصم تكلفة المعاملة المتكبدة، ويتم إعادة قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم إدراج الفرق بين المتحصلات (بعد خصم تكلفة المعاملة) والقيمة التي يجب الوفاء بها في بيان الدخل على مدار فترة التمويل باستخدام معدل العائد الفعلي.

عدم التحقق

يتم حذف الالتزام المالي فقط عند الوفاء بالالتزام أو انتهائه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والمقابل المدفوع والدائون في بيان الدخل المجموع.

2.6 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزاي محددة. بالنسبة للعاملين غير الكويتيين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجموع.

2.7 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية حالية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجة للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للنقود والمخاطر المحددة للالتزام.

2.8 أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة لإلام الذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى تاريخ بيان المركز المالي. 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 "أرباح 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 المرحلة ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

2.9 تحقق الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن عمليات المراجعة على أساس التوزيع الزمني على فترة استحقاق الموجودات المرتبطة بها باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

وتدرج أرباح التوزيعات عندما ينشأ حق المجموعة في استلامه.

وتثبت أرباح بيع الأراضي والعقارات عند إتمام عقد البيع وانتقال الملكية للمشتري.

2.10 أعباء تمويل

تدرج أعباء التمويل في بيان الدخل المجمع 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.

2.11 العملات الأجنبية

إن العملة الرئيسية للمجموعة هي الدينار الكويتي. يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. وتحول الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ، وتؤخذ الأرباح والخسائر الناتجة إلى بيان الدخل.

يتم إدراج فروق ترجمة العملات الأجنبية للبنود غير النقدية مثل الأسهم المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع في احتياطي التغيير في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

2.12 الزكاة

تقع مسؤولية دفع الزكاة الشرعية على عاتق المساهمين وليس على الشركة الأم.

2.13 توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم كالتزامات في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد هذه التوزيعات من مساهمي الشركة.

3 إدارة المخاطر المالية

3.1 المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمجموعة من المخاطر المالية وهي مخاطر السوق (تتضمن مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر السعر) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

خطر السوق

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

مخاطر العملة الأجنبية

إن خطر العملة الأجنبية هو خطر التغير في قيمة الأداة المالية نتيجة للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن خطر العملات الأجنبية ينتج من المعاملات المستقبلية على الأدوات المالية المثبتة في البيانات المالية المجمعة. بشكل عام لا تتعرض المجموعة لخطر العملات الأجنبية حيث لا يوجد لدى المجموعة أدوات مالية مدرجة بعملات أجنبية في البيانات المالية المجمعة.

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

مخاطر السعر

تتمثل في مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق.

تتعرض المجموعة لخطر التقلبات في الأدوات المالية المتمثلة في حقوق ملكية نظراً لامتلاكها استثمارات في أوراق مالية. يتم الحصول على القيمة العادلة من أسعار السوق المعانة، ونماذج التدفقات النقدية المخصومة وطرق التقييم الأخرى وتقوم المجموعة بإدارة هذا الخطر من خلال تنويع الاستثمارات وعمل دراسات دوريه لكافة الأوراق المالية الغير مدرجة.

تتأثر أعمال المجموعة وكذلك حقوق الملكية بالتغير في أسواق الأسهم. فيما يلي الأثر على البيانات المالية المجمعة في حالة تغير أسعار السوق بنسبة 5%.

الأثر على حقوق الملكية		الأثر على صافي الربح		مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية
2009	2010	2009	2010	
395,600	407,550	40,560	21,890	

مخاطر الائتمان

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

خطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

إن إدارة خطر السيولة تتمثل بشكل أساسي في الاحتفاظ برصيد كافي من النقد والأدوات المالية عالية السيولة وإتاحة الموارد المالية لتلبية احتياجات المجموعة من السيولة.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2010 :

من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	المطلوبات وكالات دائنة بنوك دائنة دائنون
-	53,242,326	-	
-	-	2,151,467	
1,052,372	9,555,263	-	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2009 :

المطلوبات	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات
وكالات دائنة	2,375,744	50,867,482	-
بنوك دائنة	1,944,460	-	-
داننون	4,677,830	4,517,256	-

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، زادت المطلوبات المتداولة عن الموجودات المتداولة بشكل مادي، كما تخلفت الشركة الأم عن سداد الأقساط المستحقة عن الوكالات. وفي سبيل مواجهة ذلك تقوم الشركة الأم حالياً بمناقشات مع البنك لإعادة هيكلة الديون ودراسة عدة بدائل لإعادة هيكلة حقوق الملكية.

3.2 إدارة مخاطر رأس المال

تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من إن شركات المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار إلى جانب توفير أعلى عائد للمساهمين من خلال الاستخدام الأمثل لحقوق الملكية. يتكون هيكل رأس المال للمجموعة في صافي الديون (القروض مخصوماً منها النقد والنقد المعادل) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال، الاحتياطيات، الأرباح المرحلة).

إن نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال كما في 31 ديسمبر 2010 و2009 كما يلي:

2009	2010	
55,187,686	55,393,793	إجمالي الوكالات والبنوك الدائنة
(1,908,637)	(559,877)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
53,279,049	54,833,916	صافي الديون
15,613,110	15,637,659	إجمالي حقوق الملكية
68,892,159	70,471,575	إجمالي رأس المال
%77	%78	نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال

3.3 تقدير القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية كما يلي:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية بقياسات وظروف محددة ويتم تداولها في سوق نشط وفقاً للأسعار السوق.
- يتم تحديد القيمة العادلة لباقي الموجودات والالتزامات المالية الأخرى بقيم تحديدها وفقاً لطرق تسعير بناء على التدفقات النقدية المخصومة.
- إن الجدول الوارد أدناه يوضح تحليل للأدوات المالية التي يتم إعادة قياسها بعد الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة وفقاً لثلاث مستويات لتحديد تلك القيم:
- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر فيها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

شركة الدار الوطنية للعقارات

شركة مساهمة كويتية - مقفلة

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

الجدول التالي يوضح تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستويات المذكورة أعلاه:

2010				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي	
437,947	7,325,500	-	7,763,447	الموجودات
918,573	-	6,794,494	7,713,067	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
1,356,520	7,325,500	6,794,494	15,476,514	استثمارات متاحة للبيع
2009				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي	
811,088	11,034,500	-	11,845,588	الموجودات
918,573	-	7,099,266	8,017,839	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
1,729,661	11,034,500	7,099,266	19,863,427	استثمارات متاحة للبيع

لقد نتج عن تقييم الأدوات المالية باستخدام وسائل التقييم المذكورة أعلاه، اثبات خسائر إعادة تقييم بمبلغ 4,051,941 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 (6,358,850 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009) - إيضاح 16.

4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة والواردة في إيضاح رقم 2 يتطلب من الإدارة القيام ببعض التقديرات والإفتراسات لتحديد القيم الدفترية للموجودات والالتزامات التي ليست لها أي مصادر أخرى للتقييم. تعتمد التقديرات والإفتراسات على الخبرة السابقة والعناصر الأخرى ذات العلاقة. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات بصفة دورية. يتم إثبات أثر التعديل على التقديرات في الفترة التي تم فيها التعديل أو في الفترة الحالية والمستقبلية إذا كان التعديل سوف يؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

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، أو معدلات عائد مطبقة على الأوراق المشابهة والتي لها نفس الخصائص من ناحية الخطر أو آخر صفقات تمت على تلك الاستثمارات أو أسعار الاستثمارات المثيلة والتي تكون مشابهة بشكل كبير أو باستخدام وسائل تقييم أخرى.

إن أي تغيير في هذه التقديرات والإفتراسات أو استخدام تقديرات أو افتراضات قد تكون مناسبة ولكن مختلفة سوف يكون له أثر على القيم الدفترية والقيم العادلة للاستثمارات غير المسعرة.

مخصص مطالبات محتملة

إن تحديد مبلغ مخصص مطالبات محتملة يشمل عملية تقدير، إن ذلك التقدير يتعلق بمبلغ المخصص الذي من الممكن تقديره بشكل معقول، ومن أجل تقييم ذلك، تأخذ الإدارة في الاعتبار مدى القيم للخسائر المحتملة وأيضا احتمالات حدوثها.

دليل الانخفاض في قيمة الاستثمارات

تحدد المجموعة الانخفاض في الاستثمارات المتاحة للبيع عندما يكون هناك انخفاض طويل الأجل أو مادي في قيمة الاستثمارات المدرجة "المتاحة للبيع"، إن تحديد ما هو طويل الأجل أو مادي يتطلب من الإدارة ممارسة حكمها في هذا الشأن. بالإضافة لذلك تقوم المجموعة بتقييم ضمن عوامل متعددة التذبذب المعتاد في أسعار الأسهم المدرجة والتدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسعرة. إن الانخفاض في القيمة يعتبر ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور في المركز المالي في المجموعة المستثمر فيها أو في الصناعة التي تعمل بها وكذلك في أداء القطاع والتكنولوجيا وعوامل أخرى تشغيلية ومالية مرتبطة بالتدفقات النقدية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

5 استثمارات عقارية	
2009	2010
3,855,700	2,987,400
51,020,972	59,256,000
54,876,672	62,243,400

5.1 فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر :

5.1	
2009	2010
65,100,450	54,876,672
4,156,920	2,446,079
(12,900,000)	-
(1,480,698)	4,920,649
54,876,672	62,243,400

5.2 تتمثل الاستثمارات العقارية قيد التطوير في مشروع "برج العاصمة" في منطقة شرق على مساحة 6,393 متر مربع ويشتمل على برج بارفتاغ يزيد عن الـ 58 طابق ويضم بين جنباته مجمع للتسوق ومكاتب تجارية وفندق عصري ذو طراز حديث.

5.3 إن الاستثمارات العقارية قيد التطوير مرهونة لصالح إحدى البنوك المحلية مقابل وكالات دائنة (إيضاح 14)

5.4 توقف إنشاء مشروع برج العاصمة خلال الربع الثاني من عام 2009 نتيجة نقص السيولة. تقوم إدارة المجموعة حالياً بالمفاوضات مع أحد البنوك المحلية لاستكمال تمويل إنشاء المشروع.

5.5 تتمثل الاستثمارات العقارية البالغة 2,987,400 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (3,855,700 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009) في عقار مقفلة بموجب عقود ابتدائية مسجلة باسم المجموعة.

5.6 تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في تاريخ البيانات المالية من خلال مقيمين مستقلين.

6 مدينون	
2009	2010
942,988	942,988
10,472	10,472
-	18,218
41,519	51,144
994,979	1,022,822

تتمثل الدفعات المقدمة لشراء استثمارات عقارية في قيمة المبالغ المدفوعة لإقتناء استثمارات عقارية خارج دولة الكويت. نظراً لل صعوبات المالية التي تواجهها المجموعة، لن تتمكن المجموعة من إتمام عملية إقتناء تلك الاستثمارات العقارية. وبناءً عليه، تقوم إدارة المجموعة حالياً بالتفاوض للتخارج من ذلك الاستثمار واسترداد المبالغ المدفوعة. ترى إدارة المجموعة أن احتمالات استرداد تلك المبالغ كبيرة وأنه لا يوجد حاجة لتكوين أي مخصصات لهذا الغرض.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

7 استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2009	2010	
811,088	437,947	استثمارات بغرض المتاجرة - مسعرة
11,034,500	7,325,500	استثمارات بالقيمة العادلة في بداية الاعتراف
11,845,588	7,763,447	

7.1 إن كافة الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل بالدينار الكويتي كما في 31 ديسمبر 2010 / 2009.

7.2 إن الاستثمارات بغرض المتاجرة البالغة 437,947 دينار كويتي محتفظ بها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة طرف ذو صلة كما في 31 ديسمبر 2010 (811,088 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009)، وهي مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل وكالات دائنة (إيضاح 14).

8 استثمارات متاحة للبيع

8.1 تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات بقيمة 918,573 دينار كويتي (918,573 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009) مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 14).

8.2 فيما يلي تحليل الاستثمارات المتاحة للبيع بالعملة:

2009	2010	
7,099,266	6,794,494	ريال سعودي
918,573	918,573	دينار كويتي
8,017,839	7,713,067	

9 النقد والنقد المعادل

2009	2010	
1,903,284	533,639	نقد بالمحافظ الاستثمارية
5,353	26,238	حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية
1,908,637	559,877	

2009	2010	
(1,903,284)	(533,639)	يخصم: نقد محتجز مقابل وكالات دائنة
5,353	26,238	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

إن النقد بالمحافظ الاستثمارية مرهون لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 14).

10 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 2010 / 2009 وجميع الأسهم نقدية.

11 أسهم خزائنة

2009	2010	
8,936,000	8,936,000	عدد الأسهم (سهم)
2.13	2.13	النسبة لأسهم رأس المال (%)
357,440	187,656	القيمة السوقية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

12 احتياطات

12.1 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 الأم. 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 المجموعة بتأمين هذا الحد وإذا زاد الاحتياطي القانوني على نصف رأس مال الشركة الأم جاز للجمعية العمومية أن تقرر استعمال ما زاد على هذا الحد في الأوجه التي تراها لصالح المجموعة ومساهميها.

12.2 احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة مئوية - يقترحها مجلس إدارة الشركة الأم وتوافق عليه الجمعية العمومية - من صافي ربح السنة، ويجوز وقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

13 دائنون

2009	2010	
7,029,330	7,986,876	دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)
73,669	187,821	دائنون - أطراف ذات صلة
1,052,372	1,052,372	محجوز ضمان لمقاولين
854,040	854,040	زكاة مستحقة
48,500	231,708	مصاريق مستحقة
137,175	294,818	أرصدة دائنة أخرى
9,195,086	10,607,635	

قام المقاول الرئيسي لمشروع برج العاصمة بتقديم مطالبات للشركة الأم عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه وأعمال تقديرية وتعويضات وغرامات تأخير بمبلغ 20 مليون دينار كويتي في حين بلغت المبالغ المسجلة لصالح المقاول 7.9 مليون دينار كويتي. وترى الإدارة أن المبالغ المسجلة تمثل أفضل تقدير للتزامات المتوقعة للمقاول في ضوء المعلومات الحالية.

14 وكالات دائنة

- إن الوكالات الدائنة البالغة 53,242,326 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (53,243,226 دينار كويتي 2009) ممنوحة من قبل بنك محلي مقابل رهن عقارات قيد التطوير (إيضاح 5) واستثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل (إيضاح 8) واستثمارات متاحة للبيع (إيضاح 9) والنقد بالمحافظ الاستثمارية (إيضاح 10).

- في نهاية عام 2009، لم تتمكن الشركة الأم من سداد أقساط مستحقة بمبلغ 22,375,744 دينار كويتي. خلال عام 2010، توقفت الشركة الأم عن احتساب أرباح للوكالات الدائنة. وفقاً لعقود الوكالات الدائنة فإن توقف الشركة الأم عن السداد يؤدي إلى استحقاق الوكالات بالكامل وبالتالي تم تبويب كامل الرصيد المستحق للوكالات الدائنة البالغ 53,242,326 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 كمطلوبات متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

- خلال الربع الثالث من عام 2010 قام البنك الدائن بالحجز على المحافظ الاستثمارية لاسترداد المبالغ المستحقة له وقامت الشركة الأم من طرفها باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لوقف إجراءات الحجز. إلى جانب إجراء المناقشات والمفاوضات اللازمة مع البنك الدائن لإعادة جدولة أرصدة الوكالات والحصول على التمويل اللازم لاستكمال مشروعاتها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

15 إيرادات/ (خسائر) استثمارات عقارية	
2009	2010
(1,560,101)	4,920,649
77,733	53,940
(1,482,368)	4,974,589

التغيير في القيمة العادلة
إيرادات إيجارات

16 خسائر استثمارات	
2009	2010
(344,474)	9,600
(6,358,850)	(4,051,941)
-	14,916
(6,703,324)	(4,027,425)
(347,569)	-
(7,050,893)	(4,027,425)

استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
أرباح/ (خسائر) بيع
التغيير في القيمة العادلة
توزيعات نقدية
استثمارات متاحة للبيع
خسائر انخفاض في القيمة

17 ربحية/ (خسارة) السهم	
2009	2010
(14,214,899)	129,318
411,064,000	411,064,000
(34)	0.31

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

18 الأطراف ذات الصلة	
2009	2010
106,000	192,380
150,900	-
-	10,000

تمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي الشركة الأم الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا. وفي إطار النشاط العادي وبموافقة إدارة الشركة الأم، تمت معاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، وتتمثل المعاملات والأرصدة القائمة التي تتعلق بتلك الأطراف كما يلي:
المعاملات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر:

مزاي الإدارة العليا
أتعاب استشارية
اقتناء شركة تابعة

الأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات:	
2009	2010
362,795	476,750

دائنون - أطراف ذات صلة

تخضع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

19 التوزيع القطاعي

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

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

القطاع الاستثماري: يتمثل في القيام بالأنشطة الاستثمارية ومحاظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

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

2009			2010			
مجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	مجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
(8,479,608)	(6,997,240)	(1,482,368)	1,001,563	(3,973,026)	4,974,589	الإيرادات
(8,479,608)	(6,997,240)	(1,482,368)	1,001,563	(3,973,026)	4,974,589	صافي الخسائر
(5,735,291)			(827,245)			أعباء تمويل وأخرى
(14,214,899)			129,318			صافي الخسائر

20 الارتباطات الرأسمالية

2009	2010	
1,636,400	1,485,400	المتبقي من عقود تصميم وإدارة مشروع الشركة
76,573,800	74,397,420	التكلفة المتوقعة لاستكمال العقارات قيد التطوير
3,059,600	3,059,600	المتبقي لشراء استثمارات عقارية

21 استثمارية الشركة

بالإشارة إلى ما ورد بالإيضاحات أرقام 5 و14 توقفت المجموعة عن سداد التزاماتها الدائنة كما توقفت أعمال الإنشاءات في المشروع الرئيسي للشركة الأم (برج العاصمة) نتيجة لنقص السيولة اللازمة لذلك. بالإضافة إلى ذلك تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ 48,942,215 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (41,615,729 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009). كما بلغت الخسائر المتراكمة 29,388,306 دينار كويتي.

تقوم المجموعة حالياً بإجراء المفاوضات اللازمة مع البنك الدائن لإعادة هيكلة الديون. تعتقد إدارة الشركة الأم أن المفاوضات مع البنك لإعادة الهيكلة سوف تثمر عن نتائج إيجابية بما يمكنها من الاستمرار في مزاولة أنشطتها، خاصة وأن القيمة العادلة لمشروع برج العاصمة المرهون للبنك الدائن تجاوزت الإلتزامات المستحقة للبنك كما في 31 ديسمبر 2009/2010.

بالإضافة إلى ما سبق، تقوم الشركة بدراسة عدة بدائل لإعادة هيكلة حقوق الملكية وإيجاد التمويل اللازم لاستكمال المشروع أو بيع بعض الموجودات بناءً على ذلك، تم اعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستثمارية.