

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة
دولة الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

المكتب الأهلي لتدقيق الحسابات
محاسبون قانونيون

بدر وشركاه
يريس وترهاوس كوبرز

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقللة
دولة الكويت

البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

الصفحة	المحتويات
1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
2	بيان المركز المالي
3	بيان الدخل
4	بيان الدخل الشامل
5	بيان التخيرات في حقوق الملكية
19 - 6	بيان التدفقات النقدية
	إيضاحات حول البيانات المالية

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة 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 بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2009 وكذلك بيانات الدخل والدخل والشامل 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 وفقاً 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 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 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.

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

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية المرفقة تعبر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2009 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

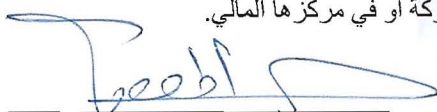
أمور أخرى

بدون اعتبار ذلك تحفظاً نشير إلى ما ورد في إيضاح رقم (2) من هذه البيانات المالية حيث تجاوزت المطلوبات المتداوله المتداوله المتداوله بشكل مادي كما في 31 ديسمبر 2009، كما تخلفت الشركة عن سداد الديون والأرباح المتعلقة بها لصالح أحد البنوك المحلية. إن تلك الظروف تشير إلى وجود شك جوهري على قدرة الشركة على الاستمرارية، هذا ولقد أعدت البيانات المالية على افتراض استمرارية الشركة في مزاولة أنشطتها.

بدون اعتبار ذلك تحفظاً نشير إلى ما ورد في إيضاح رقم (18) من هذه البيانات المالية حيث قام المقاول الرئيسي لمشروع الشركة "برج العاصمة" بتقديم مطالبات بمبلغ 16,6 مليون دينار كويتي والتي تتمثل في قيمة الأعمال المنجزه حتى تاريخ توقف المشروع وكذلك تعويضات وغرامات تأخير ولقد قامت الشركة بتسجيل مبلغ 2,4 مليون دينار كويتي كمخصص التزامات تجاه تلك المطالبات. حيث أن تلك المطالبات في مراحلها الأولية فإن نتائجها النهائية يصعب تقديرها في الوقت الحالي.

تقرير عن الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة تمسك حسابات 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 2009 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 - براييس وترهاوس كوبرز
الكويت في 31 مارس 2010

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
46,864,052	51,020,972	5	أراضي وعقارات قيد التطوير
2,954,853	2,441,494		دفعات مقدمة لمقاولين
18,236,398	3,855,700	6	استثمارات عقارية
9,843	3,850		ممتلكات ومعدات
50,000	-		استثمار في شركة تابعة - غير مجمعة
68,115,146	57,322,016		
			الموجودات المتداولة
1,068,739	994,979	7	مديون
18,442,157	11,845,588	8	استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
1,266,142	8,017,839	9	استثمارات متاحة للبيع
3,955,141	1,908,637	10	النقد والنقد المعادل
24,732,179	22,767,043		
92,847,325	80,089,059		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
42,000,000	42,000,000	11	رأس المال
1,750,000	1,750,000		علاوة إصدار
(1,774,013)	(1,774,013)	12	أسهم خزانة
168,398	168,398		أرباح بيع أسهم خزانة
-	99,266		احتياطي التغير في القيمة العادلة
2,109,232	2,109,232	13	احتياطي قانوني
841,572	775,177	13	احتياطي اختياري
(15,300,051)	(29,514,950)		خسائر متراكمة
29,795,138	15,613,110		
			المطلوبات غير المتداولة
30,867,511	-	15	وكالات دائنة
79,325	93,177		مكافأة نهاية الخدمة
30,946,836	93,177		
			المطلوبات المتداولة
5,794,137	9,195,086	14	دائنون
-	1,944,460		بنوك دائنة
26,311,214	53,243,226	15	وكالات دائنة
32,105,351	64,382,772		
63,052,187	64,475,949		مجموع المطلوبات
92,847,325	80,089,059		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

وليد عبدالعزيز الحسون
الرئيس التنفيذي

عبدالمطلب عبدالمناف معرفي
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	إيضاح	
			الإيرادات
285,513	37,256		إيرادات استثمارات في مرابحات
(5,568,305)	(1,482,368)	16	خسائر استثمارات عقارية
(17,386,896)	(7,050,893)	17	خسائر استثمارات
31,938	16,397		إيرادات أخرى
<u>(22,637,750)</u>	<u>(8,479,608)</u>		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(320,685)	(264,615)		مصاريف إدارية وعمومية
(4,108,511)	(3,070,676)		أعباء تمويل
-	(2,400,000)	18	مخصص مطالبات محتملة
<u>(4,429,196)</u>	<u>(5,735,291)</u>		
<u>(27,066,946)</u>	<u>(14,214,899)</u>		صافي خسارة السنة
<u>(65)</u>	<u>(34)</u>	19	خسارة السهم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	
(27,066,946)	(14,214,899)	خسارة السنة
-	99,266	الدخل الشامل الأخر:
-	99,266	استثمارات متاحة للبيع
(27,066,946)	(14,115,633)	إجمالي الدخل الشامل الأخر
		إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	الأرباح المرحلة (الخسائر) / المتراكمة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	احتياطي التغير في القيمة العادلة	أرباح بيع أسهم خزانة	أسهم خزانة	علاوة إصدار	رأس المال	
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
(383,997)	-	(383,997)	-	-	-	-	-	-	تحويل للزكاة عن عام 2007
(27,066,946)	(27,066,946)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة
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
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 / (الخسائر) الشاملة
15,613,110	(29,514,950)	775,177	2,109,232	99,266	168,398	(1,774,013)	1,750,000	42,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2009

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقللة

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2008	2009	إيضاح	
(27,066,946)	(14,214,899)		التدفقات النقدية من أنشطة العمليات
			صافي خسارة السنة
			تسويات :
5,594,856	1,560,101	16	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(285,513)	(37,256)		إيرادات استثمارات في مرابحات
17,386,896	7,050,893	17	خسائر استثمارات
-	2,400,000	18	مخصص مطالبات محتملة
25,190	5,993		استهلاكات
4,108,512	3,070,676		أعباء تمويل
3,393	13,852		مكافأة نهاية الخدمة
(233,613)	(150,640)		خسارة العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
4,177,612	188,858		مدفون
4,078,067	(106,755)		استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل
4,418,502	1,484,089		داننون
12,440,568	1,415,552		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
			التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
(11,567,785)	(4,028,193)		المدفوع لأراضي وعقارات قيد التطوير
(2,946,336)	513,359		دفعات مقدمة لمقاولين
(426,754)	-		المدفوع لشراء استثمارات عقارية
(7,260)	-		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
3,018,863	-		صافي المحصل من/ (المدفوع) استثمارات في مرابحات
(2,713,801)	-		استثمارات متاحة للبيع
976,365	-		توزيعات أرباح نقدية
285,513	37,256		المحصل من إيرادات مرابحات
(13,381,195)	(3,477,578)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
35,125,381	1,880,522		صافي المحصل من وكالات داننة
(2,425,625)	(1,865,000)		أعباء تمويل مدفوعة
(29,792,239)	-		سداد التسهيلات البنكية
2,907,517	15,522		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التمويل
1,966,890	(2,046,504)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,988,251	3,955,141		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,955,141	1,908,637	10	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

1. نبذة عن الشركة

تأسست شركة الدار الوطنية للعقارات - سابقاً شركة الدار الأولي للعقارات - (شركة مساهمة كويتية - مقفلة) "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 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 .

تزاوّل الشركة كافة أنشطتها وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

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

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

تمت الموافقة علي إصدار البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة في جلسته بتاريخ 31 مارس 2010 ، ولمساهمي الشركة الحق في تعديل البيانات المالية في اجتماع الجمعية العمومية .

2. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

2.1 المبدأ المحاسبي الأساسي

كما في 31 ديسمبر 2009، تخلفت الشركة عن سداد الأقساط المستحقة بمبلغ 22,375,744 دينار كويتي لأحد البنوك المحلية بموجب عقد وكالة، كما تخلفت عن سداد الأرباح المتعلقة بها ، وقد أدى ذلك إلى أن أصبحت الشركة متخلفة عن سداد كافة ديونها وفقاً لشروط الإخلال بالسداد المنصوص عليها في عقود التسهيلات. إن ذلك أدى إلى تجاوز المطبوبات المتداولة بشكل مادي الموجودات المتداولة بمبلغ 41,615,729 دينار كويتي علاوة على ذلك فقد تكبدت الشركة صافي خسارة بلغت 14,214,899 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (2008: خسارة بلغت 27,066,946 دينار كويتي).

بالإضافة إلى ذلك فإن أعمال الإنشاءات في المشروع الرئيسي للشركة (برج العاصمة) معلقة لحين الحصول على التمويل اللازم لاستكمال المشروع ، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية لم يقم البنك الدائن بأي إجراء قانوني ضد الشركة.

حالياً فإن الشركة بصدد تعيين مستشار مالي لإعداد خطة إعادة هيكلة لعرضها على البنك الدائن لاستكمال تمويل المشروع كما أن الشركة تقوم حالياً بمناقشات مع البنك لإعادة جدول الأقساط المستحقة.

تعتقد إدارة الشركة أن المفاوضات مع البنك مع وجود خطة لإعادة الهيكلة سوف تثمر عن نتائج إيجابية بما يمكنها من الاستمرار في مزاولة أنشطتها خاصة وأن القيمة العادلة لأراضي المشروع فقط بلغت 66,305,000 دينار كويتي بما يتجاوز تكلفة المشروع وكذلك إجمالي الالتزامات المستحقة للبنك والبالغة 53,243,226 دينار كويتي .

لقد أعدت البيانات المالية على أساس الاستمرارية ، فيما لو لم تقم الشركة بإعداد البيانات المالية طبقاً لمبدأ الاستمرارية، لكان من الضروري إجراء تعديلات لإعادة عرض الموجودات والمطلوبات المسجلة لكي تعكس حقيقة أن المجموعة قد ينبغي عليها التصرف في موجوداتها للوفاء بالتزاماتها بمبالغ قد تختلف عن تلك المدرجة في البيانات المالية ، باستثناء تلك الناتجة عن التصرف في تلك الموجودات في النشاط الإعتيادي للأعمال.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

2.2 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).

2.2.1 التغيير في السياسات المحاسبية والإفصاحات

معايير وتعديلات جديدة قامت الشركة بتطبيقها وهي:

➤ معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - معدل "عرض البيانات المالية" والواجب التطبيق من 1 يناير 2009. إن ذلك المعيار المعدل يمنع عرض تفاصيل الإيرادات والمصروفات والنتيجة عن معاملات بخلاف المعاملات مع المساهمين ضمن بيان التغييرات في حقوق الملكية، حيث أن تلك الإيرادات والمصروفات يتم عرضها بشكل منفصل عن التغييرات الناتجة عن معاملات مع المساهمين ضمن بيان الدخل الشامل. وعلى ذلك قامت المجموعة بعرض كافة التغييرات الخاصة بالمعاملات مع المساهمين ضمن بيان التغييرات في حقوق الملكية بينما المعاملات الأخرى بخلاف تلك التي مع المساهمين تم عرضها في بيان الدخل الشامل. تم إعادة عرض البيانات المقارنة لتتفق مع ذلك التعديل. لا يوجد تأثير لذلك التعديل على صافي الخسائر وخسارة السهم للسنة.

➤ معيار التقرير المالي الدولي رقم (7) - معدل "الأدوات المالية - الإفصاح" والواجب التطبيق من 1 يناير 2009. إن التعديل يتطلب مزيد من الإفصاح عن قياس القيمة العادلة وخطر السيولة. بالأخص يتطلب التعديل الإفصاح عن مقاييس القيمة العادلة بناءً على تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. إن أثر هذا التعديل في السياسة المحاسبية يتمثل في الإفصاح فقط حيث لا يوجد أثر لذلك على صافي الخسائر وخسارة السهم للسنة.

➤ معيار التقرير المالي الدولي رقم (8) "قطاعات التشغيل" إن المعيار الجديد يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 14 "قطاعات التشغيل" والذي يتطلب "طريقة إدارة" والتي يتم بموجبها عرض معلومات القطاع على نفس الأساس المستخدم لأغراض التقرير الداخلي. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعداد تقارير عن القطاعات بطريقة متسقة مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي.

➤ معيار المحاسبة الدولي رقم 40 "الاستثمارات العقارية":

إن الأراضي والعقارات قيد التطوير والمزمع استخدامها كاستثمارات عقارية يتم اعتبارها كاستثمارات عقارية حيث تثبت بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة. وفي حالة عدم توفر طريقة موثوقة 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 فيه أيهما أقرب. لا يوجد تأثير على البيانات المالية المجمعة نتيجة لتطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (40) حيث تقارب القيمة العادلة للمشروعات قيد التنفيذ تكلفتها كما في 31 ديسمبر 2009.

➤ معايير وتعديلات وتفسيرات لمعايير موجودة ولكنها غير واجبة التطبيق بعد، ولم تقم الشركة بتطبيقها مبكراً.

- تفسير لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (17) "توزيع الموجودات غير النقدية على الملاك" والواجب التطبيق من 1 يوليو 2009.

- معيار المحاسبة الدولي رقم (27) - معدل "البيانات المالية المجمعة والمنفصلة" والواجب التطبيق من 1 يوليو 2009.

- معيار التقرير المالي الدولي رقم (3) - معدل "تجميع الأعمال" والواجب التطبيق من 1 يوليو 2009.

- معيار المحاسبة الدولي رقم (38) - معدل "الموجودات غير الملموسة".

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

- معيار التقرير المالي الدولي رقم (9) "الأدوات المالية". تم إصدار هذا المعيار في نوفمبر 2009 وسيسري على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013. إن هذا المعيار يضع أسس التصنيف والتقييم للموجودات المالية بحيث يقوم بتقديم معلومات هامة ومفيدة لمستخدمي البيانات المالية في تقييمهم لمبالغ وتوقيت وعامل عدم التأكد للتدفقات النقدية المستقبلية للشركة.

إن هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات من غير المتوقع أن ينتج عنها أثر مادي على البيانات المالية للشركة وسوف تقوم الشركة بتطبيقها على المعاملات عندما تصبح تلك المعايير والتعديلات سارية المفعول.

2.3 أراضي وعقارات قيد التطوير

إن الأراضي والعقارات قيد التطوير والمزمع استخدامها كاستثمارات عقارية يتم اعتبارها كاستثمارات عقارية حيث تثبت بالتكلفة ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة. 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 فيهما أقرب.

2.4 استثمارات عقارية

يتم تصنيف العقارات التي لا يتم استخدامها بواسطة الشركة، 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 مقيمين مستقلين في تاريخ كل ميزانية. تثبت الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

2.5 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا 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

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

2.6 الانخفاض في قيمة موجودات غير مالية

يتم مراجعة قيم الممتلكات والمعدات والأراضي والعقارات قيد التطوير المدرجة بالتكلفة لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد وفي حالة زيادة القيمة الدفترية لأي من الموجودات عن القيمة المستردة، فإن خسارة الانخفاض يتم الاعتراف بها في بيان الدخل. إن المبلغ القابل للاسترداد هو صافي القيمة البيعية لبند الموجودات أو قيمة استخدامه، أيهما أعلى. إن صافي القيمة البيعية هي المبلغ الذي يمكن الحصول عليه في عملية تجارية بحتة، بينما تعرف قيمة الاستخدام على أنها القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي يتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر لأحد الموجودات ومن التصرف فيه في نهاية عمره الإنتاجي. إن المبالغ القابلة للاسترداد يتم تقديرها لكل بند من الموجودات على حده، وإذا كان ذلك غير ممكناً، فيتم المبالغ القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا البند.

في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد انخفضت، يتم ردها كإيراد في الفترة التي يكتشف فيها ذلك وبحيث لا تزيد صافي القيمة الدفترية للبند عن القيمة التي كانت يجب أن يكون عليها في حالة عدم تسجيل خسارة الانخفاض.

2.7 الموجودات المالية

التصنيف

تقوم الشركة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الاقتناء بناءً على الغرض من اقتناء هذه الموجودات المالية. 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 ذات استحقاق ثابت أو محدد كم أنها غير مدرجة في أسواق نشطة، وتتمثل بشكل أساسي في أرصدة المدينين والنقد والنقد المعادل.

موجودات مالية متاحة للبيع

هي تلك الموجودات المالية بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها ضمن تصنيفات الموجودات المالية الأخرى المذكورة أعلاه، والتي يتم اقتنائها بغرض الاحتفاظ بها لمدة غير محددة ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو التغيرات 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 الأداة المالية. ويتم حذف الأداة المالية من الدفاتر عندما ينتهي حق الشركة في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية عندما (أ) عند تحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيتهما إلى طرف آخر. أو (ب) أن لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر أو منافع الأداة المالية ولكن فقدت السيطرة على الأداة المالية.

القياس

يتم قياس الموجودات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة (مضافاً إليها تكاليف المعاملة بخلاف الاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة - بيان الدخل حيث يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بها في بيان الدخل). لاحقاً، يتم إعادة قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل والموجودات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة والناجمة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة - بيان الدخل في بيان الدخل في السنة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المتاحة للبيع في بيان الدخل الشامل. عند بيع الموجودات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل إلى بيان الدخل.

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

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معن إن القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة يتم تحديدها بالاستناد إلى آخر قيمة معلنة لصافي الموجودات لتلك الصناديق. بالنسبة للاستثمارات غير المسعرة، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو بالاعتماد على نماذج التسعير المستخدمة كمعدلات وصافي الربحية أو معدلات العائد / التدفق النقدي أو بالرجوع إلى عروض الوسطاء أو وسائل تقييم أخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

الانخفاض في القيمة

تقوم الشركة بتاريخ كل بيان مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبني لهذه الموجودات وأن 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.

2.8 النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك والمؤسسات المالية والمرابحات التي تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ ايداعها.

2.9 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم الشركة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للأنحة مزاي محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية الخدمة للموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم إحتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي. تتوقع الشركة أن ينتج عن تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام الشركة.

2.10 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.

2.11 الوكالات والمرابحات الدائنة

تتمثل في الالتزامات المالية للمنشأة بعقود مرابحة ووكالة. ويتم الاعتراف المبني 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.

2.12 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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

2.13 أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل الشركة 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 الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة.

2.14 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 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

إن العملة الرئيسية للشركة هي عملة البلد الذي تزاول نشاطها فيه. وبالنسبة للشركة ، فإن العملة الرئيسية 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 التغير في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

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.

2.19 معلومات القطاعات

يتم التقرير عن قطاعات التشغيل بطريقة تتطابق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

3 إدارة المخاطر المالية

3.1 المخاطر المالية

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

خطر السوق

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

تدار مخاطر السوق علي أساس توزيع الموجودات بصوره محددة مسبقا علي 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.

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 لامتلاكها 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.

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	
2008	2009	2008	2009
(80,222)	25,300	(80,222)	86,620

مؤشر سوق الكويت للأوراق المالية

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

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

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.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2009 :

المطلوبات	خلال 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات
وكالات دائنة	2,375,744	53,243,226	-
بنوك دائنة	1,945,360	-	-
دائنون	4,677,830	4,517,256	-

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2008 :

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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009، زادت المطلوبات للإنفاق على أراضي وعقارات قيد التطوير كما زادت المطلوبات المتداولة عن الموجودات المتداولة حيث تخلفت الشركة عن سداد الأقساط المستحقة عن الوكالات. وفي سبيل مواجهة ذلك تقوم الشركة بتعيين مستشار مالي لإعداد خطة هيكلية التزاماتها لعرضها على البنك الدائن. كما تقوم حالياً بمناقشات مع البنك لإعادة جدولة الأقساط المستحقة.

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 هو وارد ببيان المركز المالي) ناقصاً النقد والنقد المعادل. يتم احتساب إجمالي رأس المال على أساس حقوق الملكية (كما هي واردة ببيان المركز المالي) مضافاً إليها صافي الديون.

2008	2009	
57,178,725	55,188,586	إجمالي الوكالات والبنوك الدائنة
(3,955,141)	(1,908,637)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
53,223,584	53,279,949	صافي الديون
29,795,138	15,613,110	إجمالي حقوق الملكية
83,018,722	68,893,059	إجمالي رأس المال
%64	%77	نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال

إن زيادة نسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال خلال 2009 ترجع بصورة رئيسية إلى انخفاض حقوق ملكية الشركة نتيجة تكبدها خسائر هذا العام.

3.3 تقدير القيمة العادلة

اعتباراً من 1 يناير 2009، قامت الشركة بتطبيق التعديل على معيار التقرير المالي الدولي رقم (7) وذلك على الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي. إن هذا يتطلب الإفصاح عن مقاييس القيمة العادلة بناءً على المستويات التالية:

- 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 إلى عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

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

الموجودات	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل	811,088	11,034,500	-	11,845,588
استثمارات متاحة للبيع	918,573	-	7,099,266	8,017,839
	1,729,661	11,034,500	7,099,266	19,863,427

4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

4.1 التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال قيام الإدارة بتطبيق السياسة المحاسبية للشركة، قامت بعمل تقديرات وافتراضات متعلقة بالمستقبل. إن التقديرات والافتراضات التي لها أثر هام يؤدي إلى وجود تسويات مادية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة القادمة هي:

انخفاض في قيمة المدينين

تقوم الشركة بمراجعة الاستثمارات في أدوات الدين بشكل ربع سنوي لتحديد ما إذا كان هناك حاجة لتسجيل مخصص لخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل. بشكل محدد تقوم الإدارة بوضع تقديرات لمبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المتوقعة عند تحديد قيمة ذلك المخصص.

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 أخرى.

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

4.2 الأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية

دليل الانخفاض في قيمة الاستثمارات

تحدد الشركة 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 الشركة 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 الشركة المستمر فيها أو في الصناعة التي تعمل بها وكذلك في أداء القطاع والتكنولوجيا وعوامل أخرى تشغيلية ومالية مرتبطة بالتدفقات النقدية.

5 أراضي 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 58 طابق ويضم بين جنباته مجمع للتسوق ومكاتب تجارية وفندق عصري نو طراز حديث.

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

2008	2009	
35,296,267	46,864,052	الرصيد في بداية السنة
11,567,785	4,156,920	الإضافات خلال السنة
46,864,052	51,020,972	الرصيد في نهاية السنة

5.1 إن الأراضي والعقارات قيد التطوير مرهونة لصالح إحدى البنوك المحلية مقابل وكالات دائنة (إيضاح 15)

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

- 5.2 تتضمن أراضي وعقارات قيد التطوير أعباء تمويل مرسلة بمبلغ 507,191 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (359,186 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008). وقد بلغ معدل الرسملة 6 % كما في 31 ديسمبر 2009.
- 5.3 بدءا من النصف الثاني من عام 2008 تعرضت الأسواق العالمية والمحلية لأزمة مالية حادة مما نتج عنه انخفاض في قيمة الموجودات ونقص في السيولة. لقد أدى ذلك إلى توقف إنشاء مشروع برج العاصمة خلال الربع الثاني من عام 2009. تقوم إدارة الشركة حاليا بالمفاوضات مع أحد البنوك المحلية لاستكمال تمويل إنشاء المشروع.
- 5.4 بلغت القيمة العادلة للأراضي 66,305,000 دينار كويتي كما في 29 ديسمبر 2009 والتي تم تحديدها بمعرفة مقيم مستقل. لم تتوافر طرق موثوق فيها للتوصل إلى القيمة العادلة للأراضي والعقارات قيد التطوير ككل حيث تتضمن قيمة المباني وعلى ذلك قررت إدارة الشركة إثبات الأراضي والعقارات قيد التطوير بالتكلفة لحين توافر القيمة العادلة بشكل موثوق فيه.

6 استثمارات عقارية

2008	2009	
23,404,500	18,236,398	الرصيد في بداية السنة
426,754	-	الإضافات خلال السنة
-	(12,900,000)	الاستبعادات خلال السنة
(5,594,856)	(1,480,698)	خسائر التغير في القيمة العادلة
18,236,398	3,855,700	

- 6.1 تتمثل الاستثمارات العقارية البالغة 3,855,700 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (18,236,398 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) في عقارات ممتناه بموجب عقود ابتدائية مسجلة باسم الشركة.
- 6.2 خلال السنة تم بيع قطعة أرض بسعر بيع يعادل قيمتها الدفترية البالغة 12,900,000 دينار كويتي إلى طرف ذو صلة. تم تسوية ثمن البيع من خلال الحصول على استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 7,000,000 دينار كويتي وسداد الوكالات الدائنة بمبلغ 5,285,362 دينار كويتي وأرصدة دائنة مستحقة لنفس الطرف بمبلغ 614,638 دينار كويتي. لم ينتج أي أرباح أو خسائر عن تلك المعاملة كما تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.
- 6.3 إن الاستثمارات العقارية البالغ قيمتها 3,855,700 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 تم التوصل لقيمتها العادلة من خلال مقيمين مستقلين (18,236,398 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008).

7 مدينون

2008	2009	
1,042,988	942,988	دفعات مقدمة لشراء استثمارات عقارية
14,139	41,519	مصروفات مدفوعة مقدماً
10,472	10,472	تأمينات مستردة
1,140	-	سلف موظفين
1,068,739	994,979	

8 استثمارات مالية بالقيمة العادلة - بيان الدخل

2008	2009	
16,929,000	11,034,500	استثمارات بالقيمة العادلة في بداية الاعتراف - بيان الدخل
1,513,157	811,088	استثمارات بغرض المتاجرة - مسعرة
18,442,157	11,845,588	

- 8.1 إن الاستثمارات بغرض المتاجرة تم تسعيرها وفقاً لآخر أمر شراء كما في 31 ديسمبر 2009.

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

- 8.2 إن الاستثمارات بغرض المتاجرة البالغة 811,088 دينار كويتي محتفظ بها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة كما في 31 ديسمبر 2009 (1,513,157 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008)
- 8.3 إن الاستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الاعتراف - بيان الدخل البالغة 11,034,500 دينار كويتي تم تقييمها وفقاً لأسعار صفقات حديثة تمت على تلك الأسهم أو شركات مشابهة أو وسائل تقييم فنية كما في 31 ديسمبر 2009 (14,829,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008).
- 8.4 إن الاستثمارات بغرض المتاجرة البالغة 811,088 دينار كويتي (1,513,157 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل وكالات دائنة (إيضاح 15).
- 8.5 إن كافة الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل بالدينار الكويتي كما في 31 ديسمبر 2009 / 2008.

9 استثمارات متاحة للبيع

- 9.1 تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات بقيمة 918,573 دينار كويتي (1,266,142 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 15).
- 9.2 تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات بمبلغ 918,573 دينار كويتي تم تسعيرها طبقاً لآخر أمر شراء معلن كما في 31 مارس 2009.
- 9.3 خلال السنة قامت الشركة باقتناء استثمارات متاحة للبيع بقيمة 7,000,000 دينار كويتي من أحد الاطراف ذات صلة في إطار عملية بيع لأحد استثماراتها العقارية (إيضاح 6) وقد تم تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات والبالغة 7,099,266 دينار كويتي بناء على المعلومات المالية المتاحة للشركة المستثمر فيها.
- 9.4 فيما يلي تحليل الاستثمارات المتاحة للبيع بالعملات:

2008	2009
-	7,099,266
1,266,142	918,573
<u>1,266,142</u>	<u>8,017,839</u>

ريال سعودي
دينار كويتي

10 النقد والنقد المعادل

2008	2009
3,941,502	1,903,284
13,639	5,353
<u>3,955,141</u>	<u>1,908,637</u>

نقد بالمحافظ الاستثمارية
حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية

- 10.1 إن النقد بالمحافظ الاستثمارية مرهون لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 15).

11 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 2009 / 2008 وجميع الأسهم نقدية.

12 أسهم خزانة

2008	2009
8,936,000	8,936,000
2.13	2.13
500,416	357,440

عدد الأسهم (سهم)
النسبة لأسهم رأس المال (%)
القيمة السوقية

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

- 8.2 إن الاستثمارات بغرض المتاجرة البالغة 811,088 دينار كويتي محتفظ بها في محافظ استثمارية مدارة بواسطة أطراف ذات صلة كما في 31 ديسمبر 2009 (1,513,157 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008)
- 8.3 إن الاستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الاعتراف - بيان الدخل البالغة 11,034,500 دينار كويتي تم تقييمها وفقاً لأسعار صفقات حديثة تمت على تلك الأسهم أو شركات مشابهة أو وسائل تقييم فنية كما في 31 ديسمبر 2009 (14,829,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008).
- 8.4 إن الاستثمارات بغرض المتاجرة البالغة 811,088 دينار كويتي (1,513,157 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل وكالات دائنة (إيضاح 15).
- 8.5 إن كافة الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة- بيان الدخل بالدينار الكويتي كما في 31 ديسمبر 2009 / 2008.

9 استثمارات متاحة للبيع

- 9.1 تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات بقيمة 918,573 دينار كويتي (1,266,142 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008) مرهونة لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 15).
- 9.2 تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات بمبلغ 918,573 دينار كويتي تم تسعيرها طبقاً لآخر أمر شراء معلن كما في 31 مارس 2009.
- 9.3 خلال السنة قامت الشركة باقتناء استثمارات متاحة للبيع بقيمة 7,000,000 دينار كويتي من أحد الاطراف ذات صلة في إطار عملية بيع لأحد استثماراتها العقارية (إيضاح 6) وقد تم تحديد القيمة العادلة لهذه الاستثمارات والبالغة 7,099,266 دينار كويتي بناء على المعلومات المالية المتاحة للشركة المستثمر فيها.
- 9.4 فيما يلي تحليل الاستثمارات المتاحة للبيع بالعملات:

2008	2009
-	7,099,266
1,266,142	918,573
1,266,142	8,017,839

ريال سعودي
دينار كويتي

10 النقد والتفقد المعادل

2008	2009
3,941,502	1,903,284
13,639	5,353
3,955,141	1,908,637

نقد بالمحافظ الاستثمارية
حسابات جارية لدى بنوك ومؤسسات مالية

- 10.1 إن النقد بالمحافظ الاستثمارية مرهون لصالح أحد البنوك المحلية مقابل الوكالات الدائنة (إيضاح 15).

11 رأس المال

- بلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل 42,000,000 دينار كويتي موزعاً علي 420,000,000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كما في 31 ديسمبر 2009 / 2008.

12 أسهم خزانة

2008	2009
8,936,000	8,936,000
2.13	2.13
500,416	357,440

عدد الأسهم (سهم)
النسبة لأسهم رأس المال (%)
القيمة السوقية

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

13 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 ومصرف 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 التحويل 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 التحويل لحساب الاحتياطي الاختياري نظراً لأن نتائج أعمال السنة كانت خسارة.

14 دائنون

2008	2009	
549,237	73,669	دائنون - أطراف ذات صلة
3,739,400	4,629,330	دائنون تجاريون (أعمال إنشائية)
524,687	1,052,372	محجوز ضمان لمقاولين
1,486	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
787,645	854,040	زكاة مستحقة
43,701	48,500	مصاريف مستحقة
-	2,400,000	مخصص مطالبات محتملة
147,981	137,175	أرصدة دائنة أخرى
<u>5,794,137</u>	<u>9,195,086</u>	

15 وكالات دائنة

- إن الوكالات الدائنة البالغة 53,243,226 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (2008: 51,915,780 دينار كويتي) ممنوحة من قبل بنك محلي مقابل رهن أراضي وعقارات قيد التطوير (إيضاح 5) واستثمارات مالية بالقيمة العادلة (إيضاح 8) واستثمارات متاحة للبيع (إيضاح 9) والنقد بالمحافظ الاستثمارية (إيضاح 10).
- بلغ متوسط معدل التكلفة على الوكالات 6.6% كما في 31 ديسمبر 2009 (8.4% في 31 ديسمبر 2008).
- في 31 ديسمبر 2009 أخلت الشركة بالأقساط المستحقة عليها بمبلغ 22,375,744 دينار كويتي وكذلك الأرباح المرتبطة بها لأحد البنوك المحلية، ذلك وقد توقفت الشركة عن سداد الأرباح المرتبطة بوكالات أخرى بمبلغ 2,384,084 دينار كويتي. وفقاً لشروط الإخلال بالعقد والتخلف عن السداد المنصوص عليها في اتفاقيات التسهيلات فإن الشركة تعتبر قد تخلت عن سداد كافة التزاماتها والبالغة 53,243,226 دينار كويتي، وعلى هذا تم تبويب كامل الرصيد المستحق للوكالات الدائنة كمطلوبات متداولة في بيان المركز المالي. إن الشركة الآن بصدد إجراء مناقشات مع ذلك البنك لإعادة جدولة أرصدة الوكالات والحصول على التمويل اللازم لاستكمال المشروع الأساسي.

16 خسائر استثمارات عقارية

2008	2009	
(5,594,856)	(1,560,101)	التغير في القيمة العادلة
26,551	77,733	إيرادات إجراءات
<u>(5,568,305)</u>	<u>(1,482,368)</u>	

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مغلقة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

2008	2009	17
		خسائر استثمارات
		استثمارات مالية بالقيمة العادلة – بيان الدخل
(1,604,436)	(344,474)	خسائر بيع
(8,861,235)	(6,358,850)	التغير في القيمة العادلة
976,365	-	توزيعات نقدية
(9,489,306)	(6,703,324)	
		استثمارات متاحة للبيع
(7,897,590)	(347,569)	خسائر انخفاض في القيمة
(17,386,896)	(7,050,893)	
		17.1
		يتضمن بند التغير في القيمة العادلة خسائر بمبلغ 5,894,500 دينار كويتي يمثل خسائر إعادة تقييم لاستثمارات غير مسعرة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 ، تم التوصل إلى قيمتها العادلة من خلال استخدام وسائل تقييم فنية أو من خلال الاسترشاد بأخر صفقات تمت على تلك الأسهم.

2008	2009	18
		مخصص مطالبات محتملة
		نظراً لوجود تأخير في تنفيذ المشروع الرئيسي للشركة (مشروع برج العاصمة) قام المقاول الرئيسي للمشروع بتقديم مطالبات للشركة عن أعمال تقديرية وتعويضات وغرامات تأخير بمبلغ 16,620,416 دينار كويتي. تقوم الشركة حالياً بدراسة تلك المطالبات. وفقاً للرأي الفني لكل من مدير المشروع وأحد المكاتب الاستشارية قامت الشركة بتكوين مخصص مطالبات محتملة بمبلغ 2,400,000 دينار كويتي يمثل أفضل تقدير للالتزام المتوقع عن مطالبات المقاول في ضوء المعلومات الحالية.

2008	2009	19
		خسارة السهم
		تحتسب خسارة السهم بقسمة صافي خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:
(27,066,946)	(14,214,899)	صافي خسارة السنة
411,064,000	411,064,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدره والقائمة (سهم)
(65)	(34)	خسارة السهم (فلس)

2008	2009	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 2009، وتتمثل المعاملات والأرصدة القائمة التي تتعلق بتلك الأطراف بخلاف ما تم الإفصاح عنه في إيضاح رقم (6) كما يلي :
		المعاملات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر :
285,513	-	إيرادات استثمارات في مرابحات
123,000	106,000	مزايا الإدارة العليا
516,000	150,900	أتعاب استشارية
191,060	-	أعباء تمويل
		الأرصدة الناتجة عن هذه المعاملات:
549,237	362,795	دائنون – أطراف ذات صلة
5,262,945	-	وكالات دائنة أطراف ذات صلة
		تخضع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

شركة الدار الوطنية للعقارات
شركة مساهمة كويتية - مقفلة

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يرد غير ذلك)

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 القيام بالأنشطة الاستثمارية ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

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

2008			2009			
مجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	مجموع	القطاع الاستثماري	القطاع العقاري	
(22,637,750)	(17,069,445)	(5,568,305)	(8,479,608)	(6,997,240)	(1,482,368)	الإيرادات
(22,637,750)	(17,069,445)	(5,568,305)	(8,479,608)	(6,997,240)	(1,482,368)	صافي الخسائر
(4,429,196)			(5,735,291)			أعباء تمويل وأخرى
(27,066,946)			(14,214,899)			صافي الخسائر

22 الارتباطات الرأسمالية

2008	2009	
2,566,000	1,636,400	المتبقي من عقود تصميم وإدارة مشروع الشركة
76,840,000	76,573,800	التكلفة المتوقعة لاستكمال العقارات قيد التطوير
3,059,600	3,059,600	المتبقي لشراء استثمارات عقارية

23 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 2009. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين (66,395 دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008).

24 أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي، صدر حكم ضد الشركة في قضية مرفوعة من أحد المكاتب الإستشارية الهندسية القائمة على تصميم برج العاصمة يقضي بالزام الشركة بسداد مبلغ قدره 188,399 دينار كويتي، قامت الشركة بناءً على رأي مستشارها القانوني باستئناف الحكم الصادر ضدها ولم يتم حتى تاريخ إصدار تلك البيانات المالية صدور حكم نهائي فيما يتعلق بتلك المطالبة. ترى إدارة الشركة أنه لا حاجة لتكوين مخصص مطالبات مقابل هذه القضية لحين صدور حكم الاستئناف.