

شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

البيانات المالية

31 ديسمبر 2017

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقولة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقولة) (الشركة)، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية". ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الكويت. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية الشركة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي دليل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للشركة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية (تتمة)
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الشركة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً إن الشركة تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

وليد عبد الله العصيمي

وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والمصيمي وشركاهم

العيان والمصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



13 مارس 2018

الكويت

شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

بيان الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

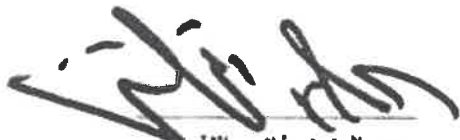
2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(238,325)	(363,410)	مصروفات عمومية وإدارية
16,651	21,390	ربح تحويل عملات أجنبية
(221,674)	(342,020)	خسارة السنة
-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(221,674)	(342,020)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

بيان المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
135,321,357	166,721,865	4	موجودات غير متداولة عقارات استثمارية
10,498,530 724,841	7,471,087 363,082	5	موجودات متداولة مدفوعات مقدماً ومديون آخرون النقد والنقد المعادل
11,223,371	7,834,169		
146,544,728	174,556,034		إجمالي الموجودات
80,000,000 (20,594,351)	80,000,000 (20,936,371)	6	حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية رأس المال خسائر مترجمة
59,405,649	59,063,629		إجمالي حقوق الملكية
52,550,000	80,351,820	7	مطلوبات غير متداولة دائنتو مرابحة
-	183,084		مطلوبات متداولة مستحق إلى بنوك
675,090	3,921,907		دائنتون ومطلوبات أخرى
28,913,989	30,028,607	8	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
5,000,000	1,006,987	7	دائنتو مرابحة
34,589,079	35,140,585		
87,139,079	115,492,405		إجمالي المطلوبات
146,544,728	174,556,034		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


عبد العزيز غازي النجدي
نائب رئيس مجلس الإدارة


أنور عبد العزيز العصيمي
رئيس مجلس الإدارة

شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

بيان التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

رأس المال دينار كويتي	خسائر مترجمة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	
80,000,000	(20,594,351)	59,405,649	الرصيد كما في 1 يناير 2017
-	(342,020)	(342,020)	خسارة السنة
-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
-	(342,020)	(342,020)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
80,000,000	(20,936,371)	59,063,629	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
80,000,000	(20,372,677)	59,627,323	الرصيد كما في 1 يناير 2016
-	(221,674)	(221,674)	خسارة السنة
-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
-	(221,674)	(221,674)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
80,000,000	(20,594,351)	59,405,649	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

بيان التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	ايضاح
(221,674)	(342,020)	أنشطة التشغيل خسارة السنة تعديل لـ: ربح تحويل عملات أجنبية
(16,651)	(21,390)	
(238,325)	(363,410)	
26,634	3,246,817	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل: دائنون ومطلوبات أخرى
(211,691)	2,883,407	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
(3,978,728)	(21,081,569)	4 أنشطة الاستثمار إضافات إلى عقار استثماري مدفوعات مقدماً لمقاولين
(10,217,205)	(7,270,105)	
(14,195,933)	(28,351,674)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
17,800,000	30,300,200	أنشطة التمويل مستحق إلى البنوك مسحوبات دائني مرابحة سداد دائني مرابحة مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(4,416,666)	(6,491,394)	
1,712,499	1,114,618	
15,095,833	25,106,508	صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
688,209	(361,759)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
36,632	724,841	أرصدة النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
724,841	363,082	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

1 معلومات حول الشركة

إن شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تم تأسيسها في 17 أبريل 2005 وتضطلع بالأنشطة التالية:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي داخل دولة الكويت وخارجها بما في ذلك إدارة العقارات بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين الحالية وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه القوانين الحالية.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم خدمات الاستشارات المتعلقة بالمعاملات العقارية.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة أو للغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتنظيم المعارض لمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة.
- استثمار الفوائض المالية في محافظ أسهم تدار من قبل مديرين متخصصين.
- تطوير البنية التحتية للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية وتلك بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) بما في ذلك إدارة المرافق المتعلقة بهذه المشروعات.

تتم الأنشطة المذكورة أعلاه داخل وخارج الكويت إما بصورة مباشرة أو من خلال وكيل.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة الصالحية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم")، والتي تم إدراج أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الرئيسي المسجل هو ص.ب. 23413، الصفاة 13095، الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية بموجب قرار صادر من مجلس إدارة الشركة في 13 مارس 2018. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة.

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تسري كما في 1 يناير 2017:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

تتطلب التعديلات من الشركات الإفصاح عن التغيرات في مطلوباتها الناتجة عن أنشطة التمويل بما في ذلك التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). على الرغم من ذلك، ليس لتطبيق هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2017 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للشركة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للشركة. إن هذه القائمة من المعايير والتفسيرات الصادرة هي تلك التي تتوقع الشركة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي عند تطبيقها في تاريخ مستقبلي. تعترف الشركة بتطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الصيغة النهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس" وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 جميع الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب تطبيق المعيار بأثر رجعي ولكن ليست معلومات المقارنة إلزامية. وبالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بصورة عامة بأثر مستقبلي مع وجود بعض الاستثناءات المحدودة.

تعترف الشركة بتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولن تعيد إدراج المعلومات المقارنة. خلال سنة 2017، قامت الشركة بإجراء تقييم لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيرات الناتجة من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية المتاحة للشركة في السنة المالية 2018 عند قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. إجمالاً، لا تتوقع الشركة وقوع أي تأثير جوهري على بيان مركزها المالي وحقوق الملكية.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2014 المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ويسري للفترات التي تبدأ في 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ تحقق الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء ويقدم نموذجاً مكوناً من خمس خطوات في ذلك الشأن. طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، سيتم التحقق للإيرادات عند نقل ملكية البضائع والخدمات في إطار الحدود التي يتوقع فيها نقل الملكية الأحقية في البضائع والخدمات. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة الإيرادات وما يقابلها من تدفقات نقدية مع العملاء وحدودها وتوقيتها وكذلك أي أوجه عدم تأكد مرتبطة بها. تعترف الشركة بتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولكنها لا تتوقع أي تأثير جوهري على بياناتها المالية نتيجة هذا المعيار حيث إنها لم تبدأ بعد عملياتها.

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبيعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها. تتكون تكاليف التمويل من الربح والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة ارتباطاً بدائني المراجعة.

تحتسب تكلفة التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل لغرض الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط الاقتراض بتطويرات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكلفة التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن الاستثمارات المؤقتة. يتم رسملة تكلفة التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكلفة التمويل أيضاً ضمن تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته بشكل محدد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

تتم مراجعة القيم المدرجة بالدفاتر للعقارات قيد الإنشاء لغرض تحديد أي انخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة المدرجة بالدفاتر. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر المبلغ المقدّر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقيق المبني والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كقروض ومدينين. تحدد الشركة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبني. يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة باستثناء في حالة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصل ضمن إطار زمني يتم تحديده وفقاً للوائح أو الأعراف السائدة في السوق ("المتاجرة بالطريقة الاعتيادية")، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للشركة النقد والنقد المعادل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، بالصافي بعد الحسابات القائمة المكشوفة لدى البنوك حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى الشركة.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية معاملة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تقوم الشركة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ وإما (أ) أن تقوم الشركة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) ألا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم الشركة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تدخل في ترتيب "القبض والدفع" ولم تتم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر الشركة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار الشركة في السيطرة على الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم الشركة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها الشركة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يتعين على الشركة سداذه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ بيانات مالية - في حالة الأصل المالي - لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أصلًا ماليًا محددًا قد انخفضت قيمته، وبالنسبة للموجودات الأخرى، يتم تحديد ما إذا كان هناك مؤشر بأن أصلًا محددًا قد تعرض للانخفاض في القيمة. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبني للأصل ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل أو المؤشر، تسجل أي خسارة من انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل.

قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة المؤشرات التي تشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المبلغ الأساسي أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات العجز. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها (تتمة)

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

(أ) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلي الأصلي للعائد؛

(ب) بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة؛

(ج) بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل السوق الحالي للعائد على أصل مالي مماثل.

بالنسبة للموجودات المالية غير المتعلقة بالأسهم، يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل باستخدام حساب مخصص، ويتم تسجيل مبلغ الخسارة ضمن بيان الدخل. في حالة زيادة أو نقصان خسارة الانخفاض في القيمة المقدرة، في سنة لاحقة، بسبب حدث يقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل الحساب المخصص. بالنسبة للموجودات المالية المتعلقة بالأسهم والمتاحة للبيع، يتم تخفيض قيمة الأصل، ويتم تسجيل الزيادات اللاحقة في بيان الدخل الشامل.

إضافة إلى ذلك، يتم احتساب مخصص لتغطية انخفاض قيمة مجموعات محددة من الموجودات، حيث يوجد نقص يُمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.

يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة عندما يظهر مؤشر على عدم وجود خسائر انخفاض قيمة الأصل المالي أو انخفاضها. يتم تسجيل عكس خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل باستثناء الموجودات المالية المتعلقة بالأسهم المتاحة للبيع، حيث يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل. يتم شطب الموجودات المالية عندما يكون احتمال استردادها معدوماً.

المطلوبات المالية

التحقيق المبني والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو مصروفات مستحقة أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، حسبما هو ملائم. تحدد الشركة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبني.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف. تتضمن المطلوبات المالية للشركة القرض دائني المرابحة والدائنين والمطلوبات الأخرى (بما في ذلك المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة).

القياس اللاحق

دائنو مرابحة

يمثل دائنو المرابحة تمويل المرابحة الذي يتم الحصول عليه بموجب ترتيبات المرابحة. يدرج دائنو المرابحة بإجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد التكلفة المستحقة المؤجلة. تدرج التكلفة المستحقة المؤجلة كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني أخذاً في الحسبان معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون ومطلوبات أخرى (بما في ذلك المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة)
يدرج الدائنون والمطلوبات الأخرى عن المبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل لقاء البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء صدر أو لم يصدر بها فواتير من قبل المورد.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام جديد، ويدرّج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل الشامل.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يكون للشركة حق قانوني حالي يلزم بمقاصة المبالغ المحققة وتنوي الشركة تسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الأدوات المالية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية.

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض تنفيذ معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في:

- السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، و
- في السوق الأكثر ملاءمة لبيع الأصل أو نقل الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن تتمكن الشركة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل ما أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من المحتمل أن يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل للأصل أو بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف وبقدر ما يتوافر لها من بيانات ومعلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يشكل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يشكل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات الأصل أو الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

عقارات استثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري حالي وقت تكبد تلك التكلفة في حالة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق ويستثنى منها تكاليف الخدمة اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة المستهلكة ناقصاً مخصص للانخفاض في القيمة. على الرغم من ذلك، ليست الأرض ملك حر قابلة للاستهلاك.

تتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر في تاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان يتم تسجيلها بما يزيد عن مبلغها الممكن استرداده، وعندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر عن مبلغها الممكن استرداده، يتم تخفيض العقارات إلى مبلغها الممكن استرداده.

يتم عدم تحقق العقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في بيان الدخل الشامل في سنة عدم التحقق.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

عقار قيد الإنشاء

يُدرج العقار قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها الشركة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري الشركة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد انخفض في قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم الشركة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل (أو وحدة إنتاج نقد) عن مبلغه الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) منخفض القيمة ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، فإن المبلغ الممكن استرداده هو المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ أن تم تسجيل خسارة انخفاض القيمة الأخيرة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى مبلغه الممكن استرداده. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل مثل هذا العكس في بيان الدخل. بعد هذا العكس، يتم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة المدرجة بالدفاتر المعدلة للأصل، ناقصاً أية قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى عمره الإنتاجي المتبقي.

مخصصات

تقيد المخصصات فقط عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيانات مالية ويتم تعديلها لكي تعكس أفضل تقدير حالي. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للأموال جوهرياً، يكون مبلغ المخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام.

المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي بل يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي بل يتم الإفصاح عنها في البيانات المالية عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية محتملاً.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية للشركة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية. على الرغم من ذلك، يمكن أن يؤدي عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام
عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام الجوهرية التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف العقارات
تتخذ إدارة الشركة قراراً عند حيازة العقار المطور والعقار قيد التطوير لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو ممتلكات ومعدات.

تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال العادية. وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدام مستقبل غير محدد.

تقوم الشركة بتصنيف العقار كممتلكات ومعدات إذا تم حيازته لغرض إشغال المالك.

التقديرات والافتراضات
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات كما في تاريخ البيانات المالية والتي تتطوي على مخاطر كبيرة من حيث التسبب في إجراء تعديلات مادية على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية موضحة أدناه. تستند افتراضات وتقديرات الشركة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية. على الرغم من ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة للتغير في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة الشركة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقار الاستثماري
تم تقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري من قبل اثنين من مقيمي العقارات المستقلين. تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بواسطة طريقة المقارنة بالسوق وطريقة رسملة الإيرادات استناداً إلى التقييمات التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل اثنين من مقيمي العقارات المستقلين الذين يستعينون بقيم صفقات فعلية تم إبرامها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها موقع وحالة مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيمي العقارات.

4 عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	عقار قيد الإنشاء دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	التكلفة وصافي القيمة المدرجة بالدفاتر: كما في 1 يناير 2017 إضافات
135,321,357	20,321,357	115,000,000	
31,400,508	31,400,508	-	
<u>166,721,865</u>	<u>51,721,865</u>	<u>115,000,000</u>	كما في 31 ديسمبر 2017
المجموع دينار كويتي	عقار قيد الإنشاء دينار كويتي	أرض ملك حر دينار كويتي	التكلفة وصافي القيمة المدرجة بالدفاتر: كما في 1 يناير 2016 إضافات
131,325,978	16,325,978	115,000,000	
3,995,379	3,995,379	-	
<u>135,321,357</u>	<u>20,321,357</u>	<u>115,000,000</u>	كما في 31 ديسمبر 2016

4 عقارات استثمارية (تتمة)

يمثل العقار الاستثماري عقار تم إنشاؤه لغرض التأجير في المستقبل ويتضمن أرض ملك حر ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 115,000,000 دينار كويتي (2016: 115,000,000 دينار كويتي) وهو مكفول بضمان مقابل دائني مرابحة بمبلغ 46,250,000 دينار كويتي (2016: 39,750,000 دينار كويتي) (إيضاح 7).

يتضمن العقار قيد الإنشاء تكاليف اقتراض مرسلة متراكمة بمبلغ 12,206,958 دينار كويتي (2016: 8,172,151 دينار كويتي).

إن سند الملكية القانونية للأرض ملك حر والمرتبط بالعقار قيد الإنشاء مسجل باسم الشركة الأم والتي تم شراء العقار منها في سنة 2006 وقد أكدت كتابياً على أن الشركة هي المالك المستفيد من العقار.

تم تقدير القيمة العادلة للأرض ملك حر في تاريخ البيانات المالية بمبلغ 129,000,000 دينار كويتي (2016: 129,000,000 دينار كويتي) استناداً إلى القيمة الأقل من بين تقييمين تم الحصول عليهما من اثنين من المقيمين المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم معتمد حسن السمعة يستعين بمجموعة من طرق التقييم المقبولة مثل طريقة رسملة الإيرادات والمقارنة بالسوق. وتم تصنيف هذه العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

لم يطرأ أي تغيير على أسلوب التقييم خلال السنة.

5 مدفوعات مقدماً ومدينون آخرون

خلال السنة، سددت الشركة مدفوعات مقدماً للمقاول الرئيسي لقاء إنشاء المشروع بمبلغ 7,288,379 دينار كويتي (2016: 10,297,548 دينار كويتي)

6 رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2017، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 800 مليون (2016: 800 مليون) سهم بقيمة اسمية بمبلغ 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً بالكامل.

7 دائنو مرابحة

يمثل دائنو المrabحة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنوك إسلامية لتمويل إنشاء المشروع.

تخضع أرصدة دائني المrabحة لمعدلات ربح تتراوح ما بين نسبة 3.75% و 4.25% (2016: 3.75% و 4%). إن أرصدة دائني المrabحة بمبلغ 46,250,000 دينار كويتي (2016: 39,750,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان أرض ملك حر مرتبطة بالعقار الاستثماري بمبلغ 115,000,000 دينار كويتي (2016: 115,000,000 دينار كويتي) (إيضاح 4).

تم تصنيف الجزء المتداول من دائني المrabحة تحت بند المطلوبات المتداولة حيث إن الدفع يستحق خلال سنة واحدة، وتم تصنيف الجزء المتبقي كمطلوبات غير متداولة، وهو يستحق السداد على أقساط دورية على مدار فترات متباينة من الوقت ذات فترات استحقاق تمتد إلى ديسمبر 2024.

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهم الرئيسي وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالشركة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

إن الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي هي كما يلي:

مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة	الشركة الأم دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
	29,863,230	165,377	30,028,607	28,913,989

شركة العاصمة العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

إيضاحات حول البيانات المالية

كما في 31 ديسمبر 2017

8 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة تحمل فائدة بمعدل 4.25% (2016: 3.75%) ومن المتوقع سدادها عند اكتمال العقار قيد الإنشاء. ويتم رسلة تكلفة التمويل ذات الصلة أعلاه واعتبارها كتكاليف اقترض. لم يكن هناك معاملات أخرى مع أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان الدخل الشامل.

مكافأة موظفي الإدارة العليا
فيما يلي المزايا قصيرة الأجل لموظفي الإدارة العليا للشركة خلال السنة:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
-	188,692

مزايا قصيرة الأجل

9 التزامات رأسمالية

في تاريخ التقارير المالية، كان لدى الشركة التزامات رأسمالية تتعلق بعقار قيد التطوير بمبلغ 79,507,889 دينار كويتي (2016: 47,430,000 دينار كويتي).

10 أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للشركة من دائني المراجعة والدائنين والمطلوبات الأخرى. إن الغرض الرئيسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل العقار قيد الإنشاء. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والمدفوعات مقدماً والمدينين الآخرين.

إن مجلس إدارة الشركة هو المسؤول بشكل جوهري عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

10.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل مما يؤدي إلى خسائر مالية. لا تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان حيث إنه ليس لديها موجودات مالية جوهريّة.

10.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة تقلبات السوق أو انخفاض درجة التصنيف الائتماني مما يؤدي إلى نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. تحد الشركة من مخاطر السيولة عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية ودائني المراجعة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة على الشركة في 31 ديسمبر استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية:

2017			المطلوبات دائنو مرابحة دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً المستلمة) مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
98,251,610	97,201,826	1,049,784	إجمالي المطلوبات
3,538,798	3,538,798	-	
33,670,741	33,670,741	-	
<u>135,461,149</u>	<u>134,411,365</u>	<u>1,049,784</u>	
2016			المطلوبات دائنو مرابحة دائنون ومطلوبات أخرى مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
71,019,680	64,551,680	6,468,000	إجمالي المطلوبات
275,091	275,091	-	
32,383,668	32,383,668	-	
<u>103,678,439</u>	<u>97,210,439</u>	<u>6,468,000</u>	

10 أهداف وسياسات إدارة المخاطر (تتمة)

10.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية.

10.3.1 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات الربح في السوق.

لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الربح بصورة جوهرية حيث إن تكاليف الاقتراض المرتبطة بمطوباتها المالية يتم رسملتها للعقار الاستثماري.

10.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الشركة لا تتعرض لمخاطر العملات الأجنبية بصورة جوهرية حيث إن موجوداتها ومطوباتها مدرجة بصورة رئيسية بالعملة الرئيسية وهي الدينار الكويتي.

11 إدارة رأس المال

إن هدف الشركة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم الشركة بمراجعة مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

لم يتم إجراء أي تغييرات على أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016.

تراقب الشركة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج الشركة دائني المراجعة والدائنين والمطلوبات الأخرى والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك. يمثل رأس المال بنود رأس المال والخسائر المتراكمة.

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
57,550,000	81,358,807	دائنو مراجعة
675,090	3,538,798	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدما المستلمة)
28,913,989	30,028,608	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
87,139,079	114,926,213	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(724,841)	(363,082)	صافي الدين
86,414,238	114,563,131	إجمالي حقوق الملكية
59,405,649	59,063,628	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
145,819,887	173,626,759	معدل الإقراض
59%	66%	

12 قياس القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من الأرصدة لدى البنوك والمدفوعات مقدماً والمدينين الآخرين. تتكون المطلوبات المالية من الدائنين والمطلوبات الأخرى ودائني المرابحة والمبلغ المستحق إلى أطراف ذات علاقة.

لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى بصورة مادية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر في تاريخ التقارير المالية.

تم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية ضمن الإيضاح 4.