

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت
البيانات المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
2 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي
4	بيان الدخل الشامل
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية
6	بيان التدفقات النقدية
28- 7	إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة لاند المتحدة العقارية - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) ("الشركة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص حول السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

برأينا، أن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة - من كافة النواحي المادية - عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2019 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" في تقريرنا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها مناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

يقع على عاتق إدارة الشركة مسؤولية إعداد هذه البيانات المالية وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ومسؤولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية للتمكن من إعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية، يقع على عاتق الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية مع الإفصاح - متى كان ذلك ممكناً - عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية الشركة أو وقف أعمالها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

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

يتبع: مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الشك المهني خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر بالإضافة إلى الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم رصد الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تزيد عن تلك المخاطر المرتبطة بالأخطاء الناتجة عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- استيعاب أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالتدقيق لوضع إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- تقييم ملاءمة 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 بناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً كبيراً حول قدرة الشركة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة إذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نلفت الانتباه إلى ذلك في تقرير مراقب الحسابات حول الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو يجب علينا تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. تستند نتائجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب 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.

ونتواصل مع الإدارة حول النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة تمسك دفاتر حسابية منتظمة، وأن البيانات المالية والبيانات الواردة بتقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بالبيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها 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 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والتعديلات اللاحقة لهما وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وباعتقادنا وفي حدود ما توفر لدينا من معلومات لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والتعديلات اللاحقة لهما على وجه قد يؤثر مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

رابعة سعد المهني

سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فقه أ

كرو المهنية وشركاه

الكويت في 30 أبريل 2020

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	1,052		الموجودات غير المتداولة
49,000,347	46,797,260	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
49,000,347	46,798,312		عقارات إستثمارية
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
250,005	2,102,393	6	الموجودات المتداولة
191,097	297,122	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
441,102	2,399,515		النقد والنقد المعادل
			إجمالي الموجودات المتداولة
49,441,449	49,197,827		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
10,000,000	15,000,000	8	رأس المال
-	800,000	9	علاوة إصدار
1,052,327	1,124,651	10	إحتياطي قانوني
229,972	302,296	11	إحتياطي إختياري
1,788,351	1,353,200		أرباح مرحلة
13,070,650	18,580,147		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
47,186	58,748		مخصص مكافأة لحماية خدمة الموظفين
			المطلوبات المتداولة
29,899,021	28,466,413	12	إجارة تمويلية
1,095,671	1,105,373	13	دائتوں مراجعة
5,328,921	987,146	15	دائتوں وأرصدة دائنة أخرى
36,323,613	30,558,932		إجمالي المطلوبات المتداولة
49,441,449	49,197,827		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

طلال مصطفى الشمالي
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

طلال سلطان الشهاب
رئيس مجلس الإدارة

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
1,411,100	2,186,518		إيرادات تأجير
-	272,275		إيرادات بيع عقارات استثمارية
(99,987)	355,800	5	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
1,311,113	2,814,593		إجمالي الإيرادات
			المصاريف
(356,229)	(444,396)	16	مصاريف إدارية
(1,119,770)	(1,646,959)		تكاليف تمويلية
(164,886)	723,238		ربح/ (خسارة) من العمليات المستمرة
			العمليات المتوقفة
1,356,210	-	17	ربح من العمليات المتوقفة
1,191,324	723,238		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة
(10,722)	(6,509)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(11,913)	(7,232)		حصة الزكاة
1,168,689	709,497		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
1,168,689	709,497		إجمالي الدخل الشامل للسنة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

شركة لاند المتحدة المقاربية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت
بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

المجموع	أرباح مرحلة	إحتياطي إحتيازي	إحتياطي قانوني	علاوة إصدار	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,901,961	857,926	110,840	933,195	-	10,000,000
1,168,689	1,168,689	-	-	-	-
-	(238,264)	119,132	119,132	-	-
13,070,650	1,788,351	229,972	1,052,327	-	10,000,000
-	(1,000,000)	-	-	-	1,000,000
4,800,000	-	-	-	800,000	4,000,000
709,497	709,497	-	-	-	-
-	(144,648)	72,324	72,324	-	-
18,580,147	1,353,200	302,296	1,124,651	800,000	15,000,000

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

الرصيد في 1 يناير 2018
ربح السنة
الغول للإحتياطيات
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
أسهم منحة (إيضاح 22)
زيادة رأس المال (إيضاح 23)
ربح السنة
الغول للإحتياطيات
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
1,168,689	709,497		ربح السنة
			تعديلات لـ:
99,987	(355,800)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مؤجرة
14,963	11,562		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	(272,275)		إيرادات من بيع عقارات
1,283,639	92,984		أرباح العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
			التغير في رأس المال العامل
(1,960,568)	(589,195)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,727,292	458,225		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,050,363	(37,986)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
-	(1,052)		إضافات ممتلكات ومنشآت ومعدات
(21,108,838)	(87,213)		المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(4,113,330)	-		المحصل من بيع العمليات المتوقفة
-	298,275		المحصل من استبعاد ممتلكات ومنشآت ومعدات
(25,222,168)	210,010		صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
16,252,927	(75,701)		إحارة تمويلية
(11,125)	9,702		دائنون مراجعة
16,241,802	(65,999)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التمويلية
(3,930,003)	106,025		صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
4,121,100	191,097		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
191,097	297,122	7	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

1) تأسيس وطبيعة نشاط الشركة الأم

تأسست شركة لاند المتحدة العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة - الكويت "الشركة"، بموجب عقد تحويل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة كويتية مقفلة والموثق برقم 5611 جلد 1 بتاريخ 21 يوليو 2008. تم قيد الشركة الأم في السجل التجاري برقم 95829 بتاريخ 23 يوليو 2008.

الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة هي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المرددات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها، بما لا يتعارض مع قانون الشركات وتلتزم الشركة في ممارسة أعمالها بتعليم هذه الهيئات أو تلحقها بها، بما لا يتعارض مع قانون الشركات وتلتزم الشركة في ممارسة أعمالها بتعليم وأحكام الشريعة السمحاء، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المتقدمة على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

إن عنوان الشركة المسجل هو السالمية - قطعة 69 - مبنى رقم 22 - الدور السابع - مكتب رقم 2.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 30 أبريل 2020، إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2) أسس الإعداد

2.1 بيان الالتزام

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

2.2 أسس القياس

تم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ماعدا العقارات الإستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة.

2.3 عملة العرض والتعاملات الرئيسية

تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي. وهي عملة العرض الرئيسية للشركة.

2.4 تقديرات وآراء المحاسبة الهامة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وإفتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية المشار لها في إيضاح رقم (4)، والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد يكون هناك إختلاف بين النتائج الفعلية وتلك التقديرات.

تم مراجعة التقديرات والإفتراسات الضمنية بصورة مستمرة. يتم إدراج التغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي فترة مستقبلية متأثرة.

الأحكام

عند تطبيق الشركة للسياسات المحاسبية، استخدمت الإدارة الأحكام التالية، بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات، والتي لها أكبر الأثر الجوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف الموجودات المالية

تقرر الإدارة عند حيازة الموجودات المالية ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها

إن تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والمطلوبات الطارئة نتيجة دمج الأعمال يتطلب أحكاماً جوهرياً.

عدم التأكد من التقديرات والإفتراسات

فيما يلي الإفتراسات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقرير والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي استناداً إلى الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة، فإنه يتم قياسها باستخدام أساليب تقييم تتضمن نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على مدخلات هذه النماذج من الأسواق المعلنة، إن أمكن. وفي حالة تعذر ذلك، يتعين الاستعانة بدرجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في هذه التقديرات والافتراضات وكذلك استخدام التقديرات والافتراضات المختلفة ولكن المعقولة بشكل متساو يمكن أن تؤثر على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- معامل الربحية أو مضاعف ربحية لقطاع أعمال محدد.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبيود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

انخفاض قيمة المدنين

يتم تسجيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة بناءً على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة إستلامها. تطبق المجموعة منهج مبسط وتقوم بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الدين.

تقييم العقارات الإستثمارية

إن تقييم العقارات الإستثمارية يتم من قبل مقيم مستقل لديه مؤهلات مهنية معترف بها ومرخص له لمزاولة مهنة التقييم العقاري، كما أن لديه خبرة في مجال تقييم العقارات.

3) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

خلال السنة الحالية، طبقت الشركة تعديلات المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس المعايير المحاسبية الدولي والتي أصبحت واجبة التطبيق للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار"

تم تفعيل سريان المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم يغير مادياً المحاسبة عن التأجير بالنسبة للمؤجر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الإيعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها.

قامت الشركة كمتأجير، بتطبيق السياسة المحاسبية التالية فيما يتعلق بعقود التأجير:

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتبع: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار"

عند بداية العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير. يعتبر العقد عقد تأجير إذا كان يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية بمقابل. عند تحديد العقد على أنه عقد تأجير، تعترف الشركة بحق استخدام الأصل والتزام التأجير في تاريخ بدء العقد. يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة، والتي تشمل على المبلغ المبدئي للالتزامات التأجير المعدلة بأية مدفوعات تأجير تم إجراؤها في أو قبل تاريخ بداية العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة مبدئية تم تكبدها. يتم استهلاك قيمة حق الاستخدام لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة التأجير. إضافة إلى ذلك، يتم تخفيض حق الاستخدام بشكل دوري حسب حسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم قياس التزام التأجير مبدئياً بالقيمة الحالية للمدفوعات التأجير التي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد، مخضومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة. يتم قياس التزام التأجير لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

تعديلات أخرى على المعايير

فيما يلي التفسيرات والتعديلات والتحسينات السنوية على المعايير والتي أصبحت واجبة التطبيق بداية من 1 يناير 2019:

- تفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 23 "حول عدم التأكد من طرق معالجة ضريبة الدخل".
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - "خصائص الدفع المقدم مع التعويض السلبي".
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 - الحصاص طويل الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 - تعديل أو تقليص أو تسوية خطة المنافع.
- دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017):
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "دمج الأعمال".
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 "الترتيبات المشتركة".
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 "ضرائب الدخل".
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 23 "تكاليف الاقتراض".

ليس لأي من التفسيرات والتعديلات على المعايير السارية للعام المالي الحالي أي تأثير هام على البيانات المالية للشركة.

معايير جديدة ومعدلة ولكنها لم تصبح بعد سارية المفعول :

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية والتي تسري على الفترات المالية المستقبلية التي تبدأ بعد تاريخ التقرير، لم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية. وليس من المتوقع أن يكون لها تأثير هام على البيانات المالية للشركة.

يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	البيان
1 يناير 2022	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 "عقود التأمين"
1 يناير 2020	معيار المحاسبة الدولي رقم 1 & 8 "تعريف المعلومات الجوهرية - (معدل)"
1 يناير 2020	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "تعريف الأعمال - (معدل)"
1 يناير 2020	الإطار المفاهيمي المنقح لإعداد التقارير المالية

4) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4.1) الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي للشركة عندما تصبح الشركة طرفاً في شروط تعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. إن تكاليف المعاملة التي تعود مباشرة لحيازة أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية (خلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل) تضاف إلى أو تخصم من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية (حسب الحاجة) عند الاعتراف المبدئي. إن تكاليف المعاملة تعود مباشرة إلى حيازة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الدخل.

كافة المشتريات أو المبيعات الاعتيادية للموجودات المالية يتم الاعتراف وعدم الاعتراف بها في تاريخ المتاجرة. إن المشتريات أو المبيعات الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في إطار زمني مؤسس بواسطة أحكام أو قوانين في السوق. كافة الموجودات المالية المعترف بها تقاس لاحقاً بالكامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءً على تصنيف الموجودات المالية.

الموجودات المالية غير المشتقة

تصنيف وقياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي وفقاً للفتات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة:

يتم تسجيل الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أن يكون محتفظ به في إطار نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
- أن تؤدي شروطه التعاقدية - في تواريخ محددة - إلى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من أصل المبلغ والربح على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويتم الاعتراف بأرباح أصل المبلغ وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع، كما يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من الاستبعاد في بيان الدخل المجموع.

إن الموجودات المالية للشركة المدرجة بالتكلفة المطفأة تتألف من "النقد والتقد المعادل"، و"المدينون والأرصدة المدينة الأخرى".

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يتم إدراج المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص أي خسائر إئتمانية متوقعة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

النقد والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد المعادل من نقد في الصندوق ولدى البنوك.

الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

(أ) أوراق الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تسجيل استثمار الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أن يكون محتفظ به في إطار نموذج عمل يتم تحقيق هدفه من خلال كل من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - أن تؤدي شروطه التعاقدية - في تواريخ محددة - إلى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات لأصل المبلغ والربح على أصل المبلغ القائم.
- ليس لدى المجموعة أي أوراق دين مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

(ب) استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، تقوم الشركة باتخاذ قرار لايقبل الإلغاء بتصنيف بعض استثماراتها في حقوق الملكية كاستثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إن استوفت تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة. ويتم تحديد هذا التصنيف لكل أداة على حدة.

ومن ثم يتم قياس استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية كجزء من حقوق الملكية. أما الأرباح والخسائر التراكمية المعترف بها مسبقاً في الدخل الشامل الآخر فيتم نقلها إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد ولا يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح والخسائر المجموع. ويتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح من استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل بشكل واضح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. ولا تخضع استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى تقييم انخفاض القيمة.

الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

تمثل الموجودات المالية في هذه الفئة تلك الموجودات التي تم تحديدها إما من قبل الإدارة عند الاعتراف المبدئي أو تلك التي يطلب بشكل إجباري أن يتم قياسها بالقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. وتقوم الإدارة بقياس أداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فقط إن ألغت أو خفضت بشكل كبير اختلافاً محاسبياً كان من الممكن أن ينشأ إن لم يتم القيام بذلك. ويجب أن يتم قياس الموجودات المالية - التي تمتلك تدفقات نقدية تعاقدية لاتمثل فقط دفعات لأصل المبلغ أو الفائدة - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذلك بشكل إلزامي.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتبع: الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

ويتم لاحقاً قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كما يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويتم الاعتراف بإيرادات وتوزيعات الأرباح من استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تأكيد الحق في الدفعة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا في ظل الحالات الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بحيازة خطط أعمال أو بيعه أو إتمامه.

الإفصاحات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9

يوضح الجدول التالي فئات القياس السابقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 وذلك للموجودات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018.

التصنيف السابق	التصنيف الجديد	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية الجديدة
وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي	وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي	السابقة وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي	وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي
39	9	39	9
موجودات مالية		دينار كويتي	دينار كويتي

النقد والنقد المعادل	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	4,121,100	4,121,100
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	قروض ومدينون	التكلفة المطفأة	1,616,275	1,616,275
استثمارات - حقوق ملكية	متاحة للبيع	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	608,375	608,375

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 كما في 1 يناير 2018 أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية.

إن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للمجموعة تتكون بشكل رئيسي من الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل والمستحق من أطراف ذات صلة ولا يوجد خسائر ائتمانية متوقعة من تلك الموجودات المالية.

لم ينتج عن تطبيق الإفصاحات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أي أثر على الإحتياطيات والأرباح المرحلة للشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية من قبل الشركة عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المحققة من الأصل، أو عندما تقوم الشركة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية إلى طرف آخر. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولا تزال تسيطر على الأصول المنقولة، تحقق الشركة حصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب لمبالغ قد يستحق سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المنقول، فإنها تستمر في الاعتراف بالأصل المالي كما تعترف أيضاً بالتسهيلات الإئتمانية المضمونة مقابل التحصيلات المستلمة.

عند إلغاء الاعتراف بأصل مالي مقياس بالتكلفة المطلقة، فإن الفرق الناتج من القيمة المرحلة للأصل وإجمالي المقابل المستلم والمستحق، يتم الاعتراف به في بيان الدخل. أيضاً، عند الاعتراف باستثمار في أدوات دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الربح أو الخسارة التراكمي المتراكم سابقاً بإحتياطي القيمة العادلة، يعاد تصنيفه في بيان الدخل. في المقابل، عند إلغاء الاعتراف باستثمار في أداة حقوق ملكية اختارت الشركة عند الاعتراف الأولي بأن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الربح أو الخسارة التراكمي المتراكم سابقاً بإحتياطي القيمة العادلة، لا يصنف في بيان الدخل ولكن يحول إلى الأرباح المرحلة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

تسجل الشركة مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين (موجودات مالية بالتكلفة المطلقة) الغير محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. إن الخسائر الإئتمانية المتوقعة تستند إلى الفرق بين التدفق النقدي التعاقدية المستحق وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها.

يتم خصم العجز بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. بالنسبة لموجودات العقود والمدينين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن الشركة طبقت المنهج المبسط للمعيار وقامت بحساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة. إحتسبت الشركة مصفوفة مخصصات إستناداً إلى الخبرة السابقة بخسائر الإئتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأطراف المقابلة والبيئة الإقتصادية.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. تصنف الشركة كافة المطلوبات المالية غير المشتقة "كمطلوبات أخرى".

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة.

تقوم الشركة بتصنيف مطلوباتها المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كقروض وبعض المطلوبات الأخرى.

لا تصنف الشركة أي مطلوبات مالية ضمن "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "مشتقات" في البداية عند التحقق المبدئي.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

تتحقق المطلوبات عن المبالغ المستحقة في المستقبل لقاء الخدمات المستلمة سواء صدر أو لم يصدر بها فواتير من قبل المورد.

تمويل إجارة

إن دائنو تمويل الإجارة المنتهي بالتملك هو إتفاقية تمويل إسلامي والتي من خلالها تقوم مؤسسة مالية بالتمويل لشراء أصل ما عن طريق تأجير الأصل الذي ينتهي بتحويل ملكية هذا الأصل. تم تسجيل دائنو تمويل الإجارة بإجمالي المبلغ الدائن بعد طرح تكاليف التمويل المؤجلة. إن تكلفة التمويل المؤجلة يتم تحويلها كمصاريف على أساس نسبي زمني مع الوضع في الاعتبار معدل الإقتراض والأرصدة القائمة.

دائنو مريحة

يتم مبدئياً تسجيل دائنو المريحة بالقيمة المستلمة من العقود. بعد الاعتراف المبدئي يتم قياس دائنو المريحة بالتكلفة المطفأة عن طريق استخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتخصيص التكاليف طوال الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضع تحصيلات النقد المستقبلي المقدر من خلال العمر المتوقع للأصل المالي أو أقرب فترة حسب الإقتضاء.

القروض والتسهيلات

يتم قياس القروض والتسهيلات البنكية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

عدم تحقق المطلوبات المالية

لا يتم تحقق إلتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الإلتزام أو إلغاؤه أو إنتهاء صلاحية إستحقاقه، ويُدْرَج الفرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي المستبعد والمبلغ الدائن المدفوع للإلتزام في بيان الدخل.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية نافذة لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

4.2 القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بتاريخ كل تقارير مالية. تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية الإلتزام ما في معاملات منتظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الإلتزام في أي مما يلي:

- السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الإلتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيع: القيمة العادلة

يجب أن تتاح للشركة إمكانية الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى. يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل على الوجه الأمثل، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل على الوجه الأمثل. تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
 - المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
 - المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية بصورة متكررة، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات بناءً على طبيعة وفئات الموجودات أو المطلوبات والمخاطر المتعلقة بها ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة التي ينتمي إليها - كما هو موضح أعلاه.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، وقوائم المستأجرين وتدفق الإيرادات المستقبلية والقيمة الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات والآلات والمكائن وأي عوامل بيئة وإصلاح العقار وحالته بشكل شامل) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. إضافة إلى ذلك، يتم أيضاً مراعاة مخاطر التطوير (مثل مخاطر الانشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الانشاء. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق القائمة في تاريخ التقارير المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

4.3 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يستحق الموظفون مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي واللوائح الداخلية للشركة على أساس مدة الخدمة وإستحقاقات الراتب والبدلات الأخرى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن حقوق التقاعد والحقوق الاجتماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والتي يتم بموجبها إستقطاع اشتراكات شهرية من الشركة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الرواتب. يتم إحتساب حصة الشركة من المساهمات في هذا النظام كمصاريف في بيان الدخل في السنة التي تتعلق بها.

4.4 العقارات الاستثمارية

إن العقارات الإستثمارية هي الممتلكات المحتفظ بها لإكتساب إيرادات إيجارية أو لغرض الإرتفاع في قيمتها الرأسمالية، ويتم المحاسبة عنها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

تسجل العقارات الإستثمارية . (بما فيها العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة. بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الإستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يدرج التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل. ويتم تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين ومستقلين.

يتم عدم الإعتراف بالعقارات الإستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم وقف العقار الإستثماري بصفة دائمة عن الإستخدام ولا يتوقع أي منافع إقتصادية مستقبلية من بيعه. يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصل من الإستبعاد والقيمة الدفترية للأصل المستبعد في بيان الدخل في فترة الإستبعاد.

يتم التحويل من أو إلى حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغيير في الإستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار إستثماري إلى عقار مملوك من قبل المالك، في هذه الحالة تعتبر تكلفة العقار اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً إستثمارياً، عندها تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها في بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الإستخدام.

4.5 تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة التي تتوقع الشركة أن تحقق لها من العميل بعد خصم أي مبالغ محصلة نيابة عن أطراف أخرى. تقوم الشركة بالإعتراف بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العميل، وعندما يتم الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق إيرادات الشركة.

إيرادات تأجير

يتم الإعتراف بإيرادات الإيجار على أساس نسبي زمني.

إيرادات الخدمات

يتم الإعتراف بإيرادات بالخدمات مع مرور الوقت عند تقديم الخدمة وإستيفاء إلتزامات الأداء المحددة. يتم إدراج إيرادات الخدمات بناءً على مرحلة إنجاز العقد.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في بيان الدخل عند إستحقاقها وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيراد توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في إستلام تلك الدفعات.

4.6 التاجير

الشركة كمستأجر

عند بداية العقد، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير. يعتبر العقد عقد تأجير إذا كان يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل. عند تحديد العقد على أنه عقد تأجير، تعترف الشركة بأصل حق الاستخدام والتزام التاجير في تاريخ بدء العقد. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة، والتي تشمل على المبلغ المبدئي للالتزامات التاجير المعدلة بأية مدفوعات تأجير تم إجراؤها في أو قبل تاريخ بداية العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة مبدئية تم تكبدها. يتم استهلاك قيمة حق الاستخدام لاحقاً باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترة التاجير. إضافة إلى ذلك، يتم تخفيض حق الاستخدام بشكل دوري حسب خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم قياس التزام التاجير مبدئياً بالقيمة الحالية للمدفوعات التاجير التي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد، مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للشركة. يتم قياس التزام التاجير لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

الشركة كمؤجر

يتم تصنيف عقود التاجير التي لا تنتقل فيها جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في مرحلة التفاوض على عقد التاجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف به على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس كإيراد تأجير.

4.7 المخصصات

تسجل المخصصات عندما تكون على الشركة إلزام حالي (قانوني أو إستدلالي) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الإلتزام بصورة موثوق فيها. يتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة تقرير ويتم تعديلها لتناسب مع تقديرات السنة الحالية. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً، فإن قيمة المخصصات هي القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الإلتزام.

4.8 الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية. بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن إحتمال تحقيق منافع إقتصادية مستبعداً.
لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية مرجحاً.

4.9 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة والمحول إلى الإحتياطي القانوني.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

4.10 الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من الربح وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007.

4.11 إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ التقارير المالية تقوم الشركة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل القيمة الأعلى بين صافي سعر البيع والقيمة التشغيلية للأصل. عند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة كمصروف إلا إذا تم إثبات الأصل ذو الصلة بقيمة معاد تقييمها، حينئذ يتم التعامل مع خسارة الانخفاض في القيمة كتنقص في إعادة التقييم.

4.12 ترجمة العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ التقارير المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ، ويتم إدراج كافة الأرباح والخسائر الناتجة عن التحويل في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم الاعتراف بالتغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي يتم الاعتراف بها مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في الأرباح أو الخسائر، يتم تسجيلها في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل الموجودات (متضمنة الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي بمتوسط أسعار الصرف للسنة، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (إحتياطي ترجمة عملات أجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع الشركة الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه الشركة الأجنبية على وجه التحديد في بيان الدخل المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

4.13 تكاليف الإقراض

تمثل تكاليف الإقراض في تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بإقراض الأموال. يتم احتساب تكاليف الإقراض كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة ببيعة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للإستعمال المعد له أو البيع يتم رسمتها كجزء من تكلفة الموجودات ذات الصلة.

4.14 العمليات المتوقفة

تمثل العمليات المتوقفة في عنصر من أعمال الشركة الذي يمثل خط عمل رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية من العمليات أو شركة تابعة مقتناة حصرياً بغرض إعادة البيع، ويتم استبعاده أو إيقافه. تم عرض العمليات المتوقفة في بيان الدخل المجموع في بند منفصل والذي يتضمن الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة من العمليات المتوقفة والأرباح أو الخسائر بعد الضريبة المعترف بها عند إعادة القياس بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع أو استبعاد مجموع العمليات المتوقفة.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	5) عقارات استثمارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
47,877,000	45,677,000	عقارات استثمارية مؤجرة في دولة الكويت
161,000	161,000	عقارات استثمارية أخرى في دولة الكويت
552,892	550,885	عقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة
409,455	408,375	عقارات في دولة تركيا
49,000,347	46,797,260	

كانت الحركة على العقارات الإستثمارية كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,991,496	49,000,347	الرصيد الإفتتاحي
21,108,838	4,828,838	إضافات خلال السنة
-	(7,387,725)	استبعادات خلال السنة
(99,987)	355,800	التغير في القيمة العادلة
49,000,347	46,797,260	

تمثل العقارات الإستثمارية المؤجرة في دولة الكويت في إستثمارات عقارية تجارية وسكنية محلية والتي تم تأجيرها للمجموعة من بنوك محلية مع الوعد بالشراء في نهاية فترة التأجير (إيضاح 12).

توجد عقارات استثمارية في الكويت والإمارات العربية المتحدة وتركيا البالغ قيمتها العادلة مبلغ 4,359,260 دينار كويتي (2018): 6,762,347 دينار كويتي) مسجلة بأسماء أطراف أخرى ويوجد تنازل منهم لصالح الشركة.

تم تقييم العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم فردي لكل عقار كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,752,000	-	عقارات تم تقييمها بواسطة بنوك محلية
27,125,000	45,677,000	عقارات تم تقييمها بواسطة مقيم محلي بخلاف البنوك
962,347	959,260	عقارات تم تقييمها بواسطة مقيم أجنبي
161,000	161,000	عقارات مدرجة بالتكلفة
49,000,347	46,797,260	

تؤكد الإدارة أن المقيمين لديهم شهادة مهنية متخصصة ولديهم خبرة حديثة بموقع وفتات العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	(6) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
119,385	260,732	مدينو إيجارات
18,500	16,525	تأمينات مستردة
97,389	90,000	دفعات مقدمة لعقار استثماري
-	1,547,376	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 14)
1,797	1,760	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	185,000	مدينون مقابل بيع عقارات
12,934	1,000	أرصدة مدينة أخرى
250,005	2,102,393	

حددت الشركة أن مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأرصدة المدينة والموجودات الأخرى، التي هي موجودات مالية، غير مادي.

2018	2019	(7) النقد والنقد المعادل
دينار كويتي	دينار كويتي	
449	8,020	نقد في الصندوق
190,648	289,102	أرصدة لدى البنوك
191,097	297,122	

(8) رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ 15,000,000 دينار كويتي (2018 : 10,000,000 دينار كويتي)، موزع على عدد 150,000,000 سهم (2018 : 100,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (2018 : 100 فلس) وجميع الأسهم نقدية.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

9) علاوة إصدار

تمثل علاوة الإصدار في النقد المستلم الذي يزيد عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن حساب علاوة الإصدار غير قابل للتوزيع.

10) إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة قبل إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة إلى الإحتياطي القانوني، ويجوز للشركة إيقاف هذه التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة.

11) إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة إلى الإحتياطي الإختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على إقتراح مجلس الإدارة.

12) إجارة تمويلية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,950,969	28,194,627	إيجار تمويلي
(1,051,948)	271,786	تكاليف تمويلية مؤجلة
29,899,021	28,466,413	

تمثل الإجارة التمويلية في تمويل إسلامي تم الحصول عليه من مؤسسات مالية محلية لتحويل شراء العقارات الاستثمارية (إيضاح 5). إن العقارات الإستثمارية المؤجرة في دولة الكويت قد تم تأجيرها للشركة بموجب عقد الإيجارة التمويلي مع الوعد بالشراء في نهاية فترة التأجير وهي سنة من تاريخ العقد، وتحمل معدل فائدة فعلي متفق عليه مع المؤسسات المالية.

13) دائنون مرابحة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,124,247	1,079,413	دائنون مرابحة
(28,576)	25,960	تكاليف تمويلية مؤجلة
1,095,671	1,105,373	

14) معاملات مع أطراف ذات صلة

تدخل الشركة في معاملات مع أطراف معينين (الشركاء والشركات التي يملكون حصص رئيسية فيها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها). تتم المعاملات ضمن النشاط الإعتيادي للشركة. يتم الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

يتبع: معاملات مع أطراف ذات صلة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		بلغت أرصدة المعاملات مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة كالتالي:
		أرصدة أطراف ذات صلة متضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
		مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 6)
-	270,107	شركة يوبي كاييتا القابضة ش.م.ك مقفلة وشركاتها التابعة
-	1,263,193	شركة يوبي كاييتا العقارية ذ.م.م
-	14,076	شركة الأفكار المتقدمة للتجارة العامة والمقاولات
-	1,547,376	

مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 15)

4,810,378	-	شركة يوبي كاييتا القابضة ش.م.ك مقفلة وشركاتها التابعة
26,038	-	شركة الأفكار المتقدمة للتجارة العامة والمقاولات
25,016	209,969	شركة الصناعات الخفيفة القابضة ش.م.ك (مقفلة)
-	17,947	حسابات الشركاء الجارية
4,861,432	227,916	

أرصدة أطراف ذات صلة متضمنة في بيان الدخل الشامل:

1,356,210	-	المستحق الذي تم شطبه بواسطة الشركة المستبعدة
-----------	---	--

(15) دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,630	281,078	ذمم دائنة
327,116	355,306	مصاريف مستحقة ومخصصات
13,593	14,657	دائنو أجازات
82,960	82,565	تأمين إيجارات
4,861,432	227,916	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 14)
37,190	25,624	دفعات مقدمة مستلمة
5,328,921	987,146	

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	(16) مصاريف إدارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
61,887	119,788	رواتب وأجور ومزايا
23,224	55,259	أتعاب قانونية ومهنية
44,660	16,068	إيجارات ومصاريف تأجير
226,458	253,281	مصاريف أخرى
356,229	444,396	

(17) العمليات المتوقفة

في يناير 2018، باعت الشركة بالكامل إحدى شركاتها التابعة وهي "شركة يوبي كابيتا العقارية ذ.م.م." إلى بعض الأطراف ذات الصلة. لم يتم سابقاً تصنيف شركة يوبي كابيتا العقارية ذ.م.م كمحتفظ بها بغرض البيع أو كعمليات متوقفة. تم إعادة تصنيف المعلومات المقارنة للدخل الشامل لتظهر العمليات المتوقفة بشكل منفصل عن العمليات المستمرة.

يبيع: العمليات المتوقفة

2018	(أ) نتائج العمليات المتوقفة
دينار كويتي	
1,356,210	أرباح من استبعاد العمليات المتوقفة
1,356,210	ربح من العمليات المتوقفة

(ب) تأثير الاستبعاد في بيان المركز المالي للشركة

2018	الأصول المستبعدة
دينار كويتي	
608,375	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,547,935	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,781,335	مستحق من أطراف ذات صلة
4,113,330	النقد والنقد المعادل
8,050,975	

المطلوبات المستبعدة

4,333,209	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,649,312	مستحق لأطراف ذات صلة
3,465	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
6,985,986	
1,064,989	صافي الأصول المحولة

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(ج) ربح عن استبعاد العمليات المتوقفة	
1,064,989	سعر الاستبعاد
1,356,210	المستحق الذي تم شطبه بواسطة الشركة المستبعدة
(1,064,989)	ناقصاً: صافي الأصول المحولة
<u>1,356,210</u>	

18 إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة الشركة تنطوي على المخاطر، ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. تقوم إدارة الشركة بتحمل مسؤولية إنشاء ومتابعة إطار إدارة المخاطر للشركة وتطوير ومراقبة سياسات إدارة مخاطر الشركة. إن عملية إدارة المخاطر هي عملية حاسمة للشركة في تحقيق الأرباح، وكل فرد داخل الشركة يتحمل مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

نتيجة لإستخدام الأدوات المالية، تتعرض الشركة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر أعلاه، كما يوضح أهداف الشركة وسياساتها ومنهجها في قياس وإدارة تلك المخاطر.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر تكبد الشركة لخسارة مالية في حال إخفاق العميل أو الطرف المقابل في الأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته، وتنشأ مخاطر الائتمان بشكل أساسي من مستحقات الشركة من العملاء والأرصدة لدى البنوك.

تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء وذلك من خلال وضع قيود إئتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة الذمم المدينة القائمة. تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك جيدة السمعة. إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة موضح كالتالي:-

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
190,648	289,102	أرصدة لدى البنوك
248,208	2,100,633	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (ماعدات المصروفات والمدفوعات المقدمة)
<u>438,856</u>	<u>2,389,735</u>	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

إن الشركة تعتبر كل الأصول المالية السابق ذكرها والتي لم تسجل الإنخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية أنها ذات جودة إئتمانية جيدة.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مواجهة الشركة لصعوبات في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتزاماتها التي تتعلق بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد، إلى أقصى حد ممكن، من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية وأوقات الضغط، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة الشركة.

إن الجدول أدناه يلخص إستحقاقات المطلوبات المالية للشركة بناءً على المبالغ التعاقدية غير المحصومة.

31 ديسمبر 2019		
سنة أو أقل	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	
987,146	987,146	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
28,466,413	28,466,413	إجارة تمويلية
1,105,373	1,105,373	دائنو مراحة
30,558,932	30,558,932	
31 ديسمبر 2018		
سنة أو أقل	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,328,921	5,328,921	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
29,899,021	29,899,021	إجارة تمويلية
1,095,671	1,095,671	دائنو مراحة
36,323,613	36,323,613	

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. إن أسعار السوق تتكون من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر معدل الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

إن أهداف إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق في حدود القياسات المقبولة، مع تحقيق عائد مجزي.

إن تعرض الشركة لمخاطر السوق ينشأ من:-

- مخاطر معدلات الفائدة
- مخاطر العملات الأجنبية
- أسعار الأسهم

مخاطر معدل الفائدة

يتمثل خطر معدل الفائدة في تغير قيمة الأدوات المالية وهذا نتيجة للتغيرات في معدل سعر الفائدة في السوق. تتعرض الشركة لمخاطر العملات الأجنبية بشأن تمويل الإجارة ودائنو المراحة.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في حقوق الملكية. تدير الشركة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنوع ووضع حدود على الأفراد وإجمالي أدوات حقوق الملكية.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تؤثر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات تحويل العملات الأجنبية.

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية للشركة من خلال مراقبة التعرض الجوهري لمخاطر العملات بصفة منتظمة وإتخاذ الإجراءات اللازمة عندما يتطلب الأمر ذلك.

19) القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للشركة بناءً على تقييمات يتم تنفيذها بواسطة مقيمين عقارين مؤهلين (إيضاح 5). إن المدخلات والإفتراضات الهامة يتم تطويرها بالتشاور الوثيق مع الإدارة. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على القيمة العادلة التي وفرها المقيم الذي قيم العقارات الاستثمارية باستخدام إما طريقة العائد أو منهج السوق الذي يعكس الأسعار الملحوظة لمعاملات السوق الحالية لعقارات مماثلة وتعديلات لعوامل محددة للأرض محل التقييم، وتشمل حجم القطعة والموقع والاستخدام الحالي.

20) 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 للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات ظروف قطاع الأعمال. لم يتم إجراء أي تغيرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين الماليتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018.

21) الأرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض الأرقام المقارنة للتوافق مع عرض السنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيف على الأرباح أو الخسائر وأو حقوق الملكية أو الأرصدة الافتتاحية المسجلة سابقاً، لذلك لم يتم عرض بيان مركز مالي آخر.

22) الجمعية العمومية للمساهمين

في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 19 مايو 2019، تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، كما تم اعتماد إصدار أسهم منحة بواقع 10% من رأس المال.

23) زيادة رأس المال

وافقت الجمعية العامة للمساهمين في الاجتماع المنعقد بتاريخ 17 يوليو 2019 على إصدار عدد 40,000,000 سهم بواقع 100 فلس للسهم إلى الشركة الأم "شركة يوبي كاييتا القابضة ش.م.ك (مقفلة)، و20 فلس علاوة إصدار لكل سهم مقابل المبلغ المستحق للشركة الأم. خلال الفترة تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ 1 أغسطس 2019.