

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
2 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي المجموع
4	بيان الدخل الشامل المجموع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
6	بيان التدفقات النقدية المجموع
29- 7	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة لاند المتحدة العقارية - شركة مساهمة كويتية (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص حول السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة - من كافة النواحي المادية - عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وأدائها المالي وتدقيقها النقدية المجمعة 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 المجموعة 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.

مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

يقع على عاتق الإدارة مسؤولية إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ومسئولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية للتمكين من إعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، يقع على عاتق الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة 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 المجموعة أو وقف أعمالها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة 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 المجمعة.

يتبع: مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة 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 المجموعة.
- 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 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 المجموعة 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 المجمعة أو يجب علينا تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على وأداء أعمال تدقيق المجموعة. لانزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

وتواصل 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 الأم تمسك دفاتر حسابية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة بتقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم 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 2017 مخالقات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه قد يؤثر مادياً على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجموع، باستثناء عدم الدعوة لإنعقاد الجمعية العامة السنوية للمساهمين للموافقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 خلال الفترة التي نص عليها قانون الشركات.

رابعة سعد المهنا
سجل مراقبي الحسابات رقم 152 ففة أ
كرو المهنا وشركاه



الكويت في: 29 أكتوبر 2018

رابعه سعد المهنا

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات غير المتداولة
26,281,678	27,991,496	5	عقارات إستثمارية
719,187	608,375	6	موجودات مالية متاحة للبيع
27,000,865	28,599,871		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
12,179,500	-	7	مخزون
2,268,761	1,618,707	8	مدنون وأرصدة مدينة أخرى
1,154,515	4,121,100	9	النقد والتقد المعادل
15,602,776	5,739,807		إجمالي الموجودات المتداولة
42,603,641	34,339,678		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
10,000,000	10,000,000	10	رأس المال
831,259	933,195	11	إحتياطي قانوني
8,904	110,840	12	إحتياطي إختياري
61,872	857,926		أرباح مرحلة
110,509	-		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
11,012,544	11,901,961		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
805,101	-		حقوق الجهات غير المسيطرة
11,817,645	11,901,961		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
28,906	35,688		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,755,597	-	13	تسهيلات ائتمانية
1,784,503	35,688		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
13,373,493	13,646,094	14	إحارة تمويلية
-	1,106,796	15	دائنون مرابحة
15,589,853	7,649,139	17	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
38,147	-	13	تسهيلات ائتمانية
29,001,493	22,402,029		إجمالي المطلوبات المتداولة
42,603,641	34,339,678		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

نواف عادل يوسف الشمالي
رئيس مجلس الإدارة

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
228,315	404,730		إيرادات تأجير
11,175	1,926		إيرادات فوائد
1,138,937	1,105,763	5	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
34,380	-		عمولات وأتعاب إدارة
1,412,807	1,512,419		إجمالي الإيرادات
			المصاريف
(204,436)	(285,704)	18	مصاريف إدارية
(143,149)	476,364		أرباح/ (خسائر) فروق عملات أجنبية
(951,229)	(869,774)		تكاليف تمويلية
113,993	833,305		ربح من العمليات المستمرة
			العمليات المتوقفة
(35,272)	224,124	19	ربح/ (خسارة) من العمليات المتوقفة
78,721	1,057,429		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة
(716)	(9,174)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,069)	(10,261)		حصة الزكاة
76,936	1,037,994		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود يعاد أو تماد يعاد تصنيفها إلى أرباح أو خسائر
(6,330)	17,992		فرق أسعار الصرف الناتج من ترجمة عمليات أجنبية
-	(165,337)		فرق أسعار الصرف الناتج من ترجمة عمليات أجنبية محولة إلى الأرباح أو الخسائر
(6,330)	(147,345)		إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
70,606	890,649		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			الربح العائد إلى:
77,786	999,926		مساهمي الشركة الأم
(850)	38,068		حقوق الجهات غير المسيطرة
76,936	1,037,994		
			إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
73,039	889,417		مساهمي الشركة الأم
(2,433)	1,232		حقوق الجهات غير المسيطرة
70,606	890,649		

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مغلقة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم	حقوق الجهات		إحتياطي ترجمة		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم		حقوق الجهات		إحتياطي ترجمة		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم	
	المجموع	دينار كويتي	المجموع الفرعي	دينار كويتي	أرباح مرحلة	دينار كويتي	إحتياطي قانوني	دينار كويتي	إحتياطي قانوني	دينار كويتي	إحتياطي قانوني	دينار كويتي
9,969,539	807,534	9,162,005	115,256	2,205,515	517,932	823,302	5,500,000	2016	الرصيد في 1 يناير			
-	-	-	-	(2,205,515)	(516,985)	-	2,722,500	2016	إصدار أسهم منحة (إيضاح 23)			
1,777,500	-	1,777,500	-	-	-	-	1,777,500	2016	زيادة رأس المال (إيضاح 10)			
76,936	(850)	77,786	-	77,786	-	-	-	2016	ربح السنة			
(6,330)	(1,583)	(4,747)	(4,747)	-	-	-	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
70,606	(2,433)	73,039	(4,747)	77,786	7,957	7,957	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
-	-	-	-	(15,914)	7,957	7,957	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
11,817,645	805,101	11,012,544	110,509	61,872	8,904	831,259	10,000,000	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
1,037,994	38,068	999,926	-	999,926	-	-	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
(147,345)	(36,836)	(110,509)	(110,509)	-	-	-	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
890,649	1,232	889,417	(110,509)	999,926	-	-	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
(806,333)	(806,333)	-	-	-	-	-	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
-	-	-	-	(203,872)	101,936	101,936	-	2016	إجمالي الدخل/ (الخسارة) الشامل			
11,901,961	-	11,901,961	-	857,926	110,840	933,195	10,000,000	2017	الرصيد كما في 31 ديسمبر			

الإيضاحات المرتبطة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة ونقرأ معها

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
76,936	1,037,994		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
(1,138,937)	(1,105,763)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مؤجرة
27,326	6,782		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(11,175)	(1,926)		إيرادات فوائد
(1,045,850)	(62,913)		خسائر العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
			التغير في رأس المال العامل
(3,128,730)	12,179,500		مخزون
(768,098)	(4,260,279)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(102,053)	(7,940,714)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(5,044,731)	(84,406)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
48,114	110,812		موجودات مالية متاحة للبيع
(1,328,308)	(604,055)	5	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	4,104,000		المحصل من بيع العمليات المتوقفة
11,175	1,926		إيرادات فوائد
(1,269,019)	3,612,683		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
1,777,500	-	10	زيادة رأس المال
860,753	272,601		إحارة تمويلية
-	1,106,796		دائنون مراجعة
857,939	(1,793,744)		تسهيلات ائتمانية
3,496,192	(414,347)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
(2,817,558)	3,113,930		صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
(6,330)	(147,345)		أثر فروق ترجمة عملات أجنبية
3,978,403	1,154,515		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,154,515	4,121,100	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

- 1) تأسيس وطبيعة نشاط الشركة الأم
- تأسست شركة لاند المتحدة العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة - الكويت "الشركة الأم"، 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 الأم 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 الإبتجار 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 الإستشارات 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 والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إقامة المزدات 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 تزاو 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 تميز للشركة القيام بشكل مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.
- إن عنوان الشركة الأم المسجل هو السالمية - قطعة 69 - مجمع 8 مول - الدور السادس - مكتب رقم 1.
- تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 أكتوبر 2018، إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

(2) أسس الإعداد

2.1 بيان الالتزام

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

2.2 أسس القياس

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

2.3 عملة العرض والتعاملات الرئيسية

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. وهي عملة العرض الرئيسية للمجموعة.

2.4 تقديرات وآراء المحاسبة الهامة والمصادر الرئيسة لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وإفتراضات 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. تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات الضمنية بصورة مستمرة. يتم إدراج التغييرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي فترة مستقبلية متأثرة.

الأحكام

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

تصنيف الموجودات المالية

تقرر الإدارة عند حيازة الموجودات المالية ما إذا كان يجب تصنيفها كإستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو كإستثمارات متاحة للبيع أو كقروض ومدنين.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع في أسهم

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع في أسهم كإستثمارات منخفضة قيمتها إذا كان هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر يشير إلى وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الإنخفاض "الجوهري" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً هامة.

عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات 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 خلال السنة المالية اللاحقة:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

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

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

انخفاض قيمة البضاعة

تدرج البضاعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما تصبح البضاعة قديمة أو متقادمة يتم عمل تقدير لصافي قيمتها الممكن تحقيقها. يتم عمل هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس إفرادي. يتم تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة منفصلة، ولكن قديمة أو متقادمة، وذلك بصورة مجمعة، ويتم تطبيق مخصص تبعاً لنوع البضاعة ودرجة القدم أو التقادم استناداً إلى أسعار البيع التاريخية.

انخفاض قيمة المدينين

يتم عمل تقدير للمبالغ الممكن تحصيلها من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير ممكناً. ويتم عمل هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس إفرادي. أما المبالغ التي لا يعتبر أي منها جوهري ولكن مر موعداً استحقاقها، يتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم تطبيق مخصص تبعاً لطول فترة التأخر استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

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، طبقت المجموعة عدد من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية والذي أصبحت واجبة التطبيق للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017.

3.1) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة واجبة التطبيق في السنة الحالية

معيير المحاسبة الدولي 7 "مبادرة الإفصاح" - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 "بيان التدفقات النقدية" تعد جزءاً من مبادرة الإفصاح الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب تلك التعديلات من المنشأة أن توفر إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية لتقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية، وتشمل تلك التغيرات كلاً من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية وغير النقدية. عند التطبيق الأولي لهذا التعديل، ليس مطلوباً من المنشآت توفير معلومات مقارنة عن الفترات السابقة. تسري تلك التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. لا يتوقع أن يكون لهذا التعديل أثر مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة واجبة التطبيق في السنة الحالية

دورة التحسينات السنوية 2014-2016 على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12

توضح التعديلات المبدأ في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 وهو أنه عندما يتم تصنيف منفعة منشأة ما في شركة تابعة، أو ترتيب مشترك أو شركة زميلة، كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5، فإن المنشأة ليست مطالبة بالإفصاح عن المعلومات المالية المختصرة في تلك الشركة التابعة أو الترتيب المشترك أو الشركة الزميلة. تسري هذه التعديلات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي أثر مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.2) معايير جديدة ومعدلة صادرة ولكنها لم تسري بعد :

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية والغير سارية التطبيق قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 "الأدوات المالية"

في يوليو 2014 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية النسخة النهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية، والذي يعكس كافة المراحل للأدوات المالية ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة النسخ السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يقدم المعيار متطلبات جديدة للتصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط، ويسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. بإستثناء محاسبة التحوط، يتطلب المعيار التطبيق بأثر رجعي ولكن معلومات المقارنة غير واجبة. تتوقع الشركة أن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المستقبل لن يكون له تأثير هام على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة. ستحدد المجموعة مقدار الأثر عندما تصدر النسخة النهائية من المعيار ويصبح ساري المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"

في مايو 2014 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15، ويؤسس لنموذج الخطوات الخمس الجديد الذي سيطبق على الإيرادات التي تنشأ من العقود مع العملاء. وبموجب هذا المعيار يتم الاعتراف بالمبلغ الذي يعكس إعتبارات توقعات الشركة أن يكون مستحقاً نظير تحويل بضاعة أو تقديم خدمة للعميل. إن مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 15 تقدم منهج أكثر تنظيمياً للقياس والاعتراف بالإيرادات.

يتم تطبيق معيار الإيرادات الجديد على كافة المنشآت ويلغي المتطلبات الحالية للاعتراف بالإيرادات وذلك بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية. يتطلب هذا المعيار التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وخطط تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار"

في يناير 2016 صدر المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار" والتفسير 4 من لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "تحديد ما إذا كان ترتيب يحتوي على عقد إيجار" والتفسير 15 - "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة و التفسير 27 الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود التأجير". حدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب أن يقوم المستأجرون بالمحاسبة عن كافة عقود الإيجار "على الميزانية العمومية" مشابهاً للمحاسبة عن الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 17.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: المعيار الدولي للتقارير المالية 16 " عقود الإيجار "

يتضمن المعيار استثناءً للإعتراف بالنسبة للمستأجرين وهما عقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة (على سبيل المثال: أجهزة الحاسوب الشخصية) وعقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال: مدة عقد إيجار 12 شهر أو أقل). عند تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف المستأجر بأي التزام لسداد دفعات الإيجار (على سبيل المثال: إلتزام عقد الإيجار) والأصل الذي يمثل حق الانتفاع بالأصل الضمني خلال مدة عقد الإيجار (على سبيل المثال: حق استخدام الأصل). سيكون المستأجرين مطالبين بالإعتراف المنفصل عن مصروف الفائدة على إلتزام عقد الإيجار وعن مصروف الإستهلاك لحق الانتفاع.

أيضاً سيكون المستأجرين مطالبين بإعادة قياس إلتزام عقد الإيجار عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال: تغير في مدة عقد الإيجار أو تغير في دفعات عقد الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك الدفعات). سيعترف المستأجرون بشكل عام بقيمة إعادة قياس إلتزام عقد الإيجار حسب التعديل في حق الإلتفاع بالأصل. محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم تتغير جوهرياً عن محاسبة اليوم بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 ويفرق بين النوعان من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلية و عقود الإيجار التمويلية. أيضاً يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجر والمؤجر القيام بمزيد من الإفصاحات أكثر مما هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17.

يتم تفعيل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ستحدد المجموعة أثر ذلك المعيار عندما يبدأ تفعيله.

تحويلات العقار الاستثماري: تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40

توضح التعديلات متى ينبغي على منشأة ما تحويل عقار، ويشمل عقار قيد الإنشاء أو التطوير، إلى أو من عقار استثماري. تبين التعديلات أن تغير ما في الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري ويوجد دليل عن تغير في الاستخدام. إن مجرد التغير في رغبات الإدارة لاستخدام عقار ما لا تعتبر دليلاً عن تغير في الاستخدام. ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات مستقبلاً بالنسبة للتغيرات في الاستخدام التي تحدث في أو بعد الفترة السنوية لإعداد التقرير التي تطبق فيها المنشأة هذه التعديلات للمرة الأولى. على المنشأة أن تعيد تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ، وكذلك، إن كان مطبقاً، إعادة تصنيف العقار لعكس حالة العقار الموجودة في ذلك التاريخ. يسري هذا التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب أن يتم الإفصاح عنها. ستحدد المجموعة الأثر عندما تصبح التعديلات على المعيار سارية.

4) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4.1) أسس التجميع

يتم تجميع البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة) والتي تسيطر عليها الشركة الأم. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة والحصول على فوائد من تلك الأنشطة.

يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ تحول السيطرة للمجموعة، ويتم التوقف عن التجميع من تاريخ توقف تلك السيطرة. يتم عند التجميع إستبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح تستبعد بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: أسس التجميع

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل ربح أو خسارة الشركات التابعة وصافي الأصول غير المحتفظ بها من قبل المجموعة. إن الخسائر في الشركة التابعة تعزى للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة ضمن بيان الدخل من تاريخ الحيازة أو حتى تاريخ البيع، متى كان مناسباً. يتم المحاسبة عند التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها:-

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تدرج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تدرج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تدرج أي فائض أو عجز في بيان الدخل.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً.

تم إدراج البيانات المالية للشركة التابعة التالية في البيانات المالية المجمعة:

نسبة الملكية %		دولة التأسيس	النشاط	إسم الشركة التابعة
2016	2017			
99%	99%	الكويت	العقارات	مملوكة مباشرة شركة يوني كابيتا العقارية - ذ.م.م
75%	-	أسبانيا	العقارات	مملوكة من خلال شركة يوني كابيتا العقارية ذ.م.م شركة لا فينكا ديل ريو العقارية (سابقاً: شركة البينار ديل ريو ريال إستيت) *مستبعدة خلال السنة (إيضاح 19)

إستحوذت الشركة الأم على 99% من أسهم شركة يوني كابيتا العقارية - ذ.م.م، كما أن نسبة 1% المتبقية من الأسهم مسجلة بإسم أحد الأطراف ذات الصلة لصالح الشركة الأم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4.2) دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الحيازة في محاسبة دمج الأعمال. يتم إحتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والإلتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الإقتناء. المطلوبات التي تتحملها المجموعة من الملاك السابقين للشركة المقتناه والحصص في حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة في مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها. إن التكاليف المتعلقة بعملية الإقتناء يتم الإعتراف بها عادة في بيان الدخل المجمع كتكاليف متكبدة.

في تاريخ الإقتناء، يتم إدراج الموجودات القابلة للتحديد المقتناه والإلتزامات المتوقعة بالقيمة العادلة في تاريخ الشراء ما عدا الأصول الضريبية المؤجلة أو الإلتزامات، إن الموجودات أو الإلتزامات المتعلقة بترتيبات مكافآت الموظفين والإلتزامات أو أدوات حقوق الملكية المتعلقة بالدفع على أساس الأسهم والموجوات التي تصنف كموجوات محتفظ بها لغرض البيع، في هذه الحالات يتم إحتسابها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

إذا تحقق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الإقتناء لحصة الملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الإقتناء من خلال بيان الدخل المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصل أو إلتزام، سوف يتم إدراجه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (39) إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المحتملة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع.

بعد التسجيل المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر إنخفاض القيمة، لغرض إختبار إنخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الإقتناء، إلى كل وحدة من وحدات توليد النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المقتناة على تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة توليد النقد (مجموعة وحدات توليد النقد) ويتم استبعاد جزءاً من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ بها من وحدة إنتاج النقد.

4.3) الأدوات المالية

الموجودات المالية غير المشتقة

التحقق المبدئي والقياس اللاحق

إن الموجودات المالية غير المشتقة يتم تصنيفها إلى التصنيفات التالية: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، إستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق، القروض والمديون وموجودات مالية متاحة للبيع.

قامت المجموعة بتصنيف الموجودات المالية غير المشتقة إلى قروض ومديون وموجودات مالية متاحة للبيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: الأدوات المالية

يتم إدراج الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة فيما عدا الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

تقوم المجموعة بتسجيل القروض والمدينون في تاريخ نشأتها. تم تسجيل كافة الموجودات المالية الأخرى مبدئياً في تاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند التحقق المبدئي كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تصنف الموجودات المالية كـ "محتفظ بها لأغراض المتاجرة" إذا تم حيازتها بغرض البيع في المستقبل القريب. تصنف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أداؤها إستناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لإستراتيجية الإستثمار الموثقة. بعد التحقق المبدئي، يعاد قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج كافة التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

قروض ومدينون

إن القروض والمدينون هي موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشط. إن القروض والمدينون يتم تصنيفها كـ "مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و "النقد والنقد المعادل" في بيان المركز المالي المجموع. يتم إدراج المدينون التجاريون بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص مقابل أي مبالغ مشكوك في تحصيلها.

النقد والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد المعادل من نقد في الصندوق وفي البنوك والودائع لأجل ذات فترة إستحقاق ثلاثة أشهر أو أقل، والذي يخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة العادلة ويتم إستخدامه من قبل المجموعة في إدارة إلتزاماتها قصيرة الأجل.

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو موجودات مالية محتفظ بها حتى الإستحقاق أو قروض ومدينون. بعد القياس المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة على النحو المبين أدناه في إيضاح القيمة العادلة للأدوات المالية.

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع التي ليس لها سعر مععلن في سوق نشط والتي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر إنخفاض القيمة في نهاية كل فترة تقرير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

عدم تحقق الموجودات المالية

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو ما ينطبق عليه ذلك أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما:

- ينتهي الحق في إستلام التدفقات النقدية من الأصل.

- تقوم المجموعة بتحويل الحق في إستلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن المقابل تتحمل إلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" وعندما؛

(أ) قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل.

(ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الإحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن تقوم بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في إستلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. تصنف المجموعة كافة المطلوبات المالية غير المشتقة "كمطلوبات مالية أخرى". تدرج المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف معاملات متعلقة بها مباشرة.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

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 الإعتبار معدل الإقتراض والأرصدة القائمة.

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، ويدرج الفرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي المستبعد والمبلغ الدائن المدفوع للإلتزام في بيان الدخل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

مقاصة الأدوات المالية

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة كما في تاريخ التقارير المالية بالرجوع إلى سعر السوق المعلن أو عروض أسعار المتداولين (سعر الشراء لمراكز الشراء وسعر الطلب لمراكز البيع) بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. يمكن أن تتضمن هذه الأساليب استخدام المعاملات الحديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى.

تدرج الأدوات المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها والتي لا يمكن الحصول على معلومات حول قيمتها العادلة بالتكلفة المبدئية ناقصاً الإنخفاض في القيمة. تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية ذات الفائدة إستناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدلات فائدة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصل مالي محدد أو مجموعة أصول مالية قد إنخفضت قيمته. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد إنخفضت قيمتها فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على الإنخفاض في القيمة كنتيجة لحدث أو مجموعة أحداث وقعت بعد التحقق المبدئي للأصل (حدث خسارة مؤكدة) وأن حدث (أحداث) الخسارة هذا له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن تقديرها بصورة موثوق بها. قد تتضمن أدلة الإنخفاض في القيمة علامات تشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو عدم الإلتزام بالفائدة أو المدفوعات الأساسية أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الإضطرابات المالية الأخرى، وعندما تشير بيانات المراقبة إلى إنخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات تأخير. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل تدرج خسائر الإنخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحديد إنخفاض القيمة كما يلي:

أ. بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن إنخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة إنخفاض في القيمة تم تسجيلها سابقاً في بيان الدخل المجموع.

ب. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن الإنخفاض في القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الفائدة السائد لأصل مالي مماثل.

ج. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن إنخفاض القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: إنخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم تسجيل عكس مبالغ خسائر إنخفاض في القيمة المسجلة في السنوات السابقة عندما يظهر مؤشر على عدم وجود خسائر إنخفاض قيمة الأصل المالي أو أنها إنخفضت ويمكن ربط الإنخفاض بصورة موضوعية بحيث يقع بعد تسجيل إنخفاض القيمة. بإستثناء عكس خسائر إنخفاض القيمة المتعلقة بالموجودات الإستثمارية المصنفة كمتاحة للبيع، فإنه يتم تسجيل عكس خسائر إنخفاض القيمة الأخرى في بيان الدخل المجموع إلى الحد الذي لا يتجاوز معه القيمة الدفترية للأصل تكلفته المطفأة في تاريخ العكس. يتم تسجيل عكس خسائر إنخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات الإستثمارية المصنفة كمتاحة للبيع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

4.4 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 الإجتماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية والتي يتم بموجبها إستقطاع اشتراكات شهرية من الشركة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الرواتب. يتم إحتساب حصة المجموعة من المساهمات في هذا النظام كمصاريف في بيان الدخل في السنة التي تتعلق بها.

4.5 العقارات الإستثمارية

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 الإستثمارية 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 الإستثمارية 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 المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها في بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الإستخدام.

4.6 المخزون

يتم قياس المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تحديد تكلفة المخزون على أساس المتوسط المرجح، إن التكلفة تتضمن المصاريف المتكبدة لحيازة المخزون، تكاليف الإنتاج والتحويل والتكاليف المتكبدة الأخرى لإبصاله إلى موقعه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها تمثل في سعر البيع المقدر في إطار النشاط الإعتيادي للأعمال ناقصاً التكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4.7 تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، ويتم تخفيضه بالمبالغ المقدرة للمردودات من العملاء والتخفيضات والخصومات الأخرى المشابهة. تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات عندما يمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية إلى المنشأة، وعندما يتم الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق إيرادات المجموعة.

مبيعات البضائع

تقيد مبيعات البضائع عندما تنتقل المخاطر والمزايا الرئيسية للملكية البضاعة إلى المشتري، وعندما يكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوقة بما عند التسليم للعميل عادة.

إيرادات تأجير

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس نسبي زمني.

إيرادات الخدمات

يتم إدراج إيرادات الخدمات في بيان الدخل نسبة إلى مرحلة إكمال المعاملة بتاريخ البيانات المالية.

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.

4.8 التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو يحتوي على إيجار يستند إلى طبيعة هذا الترتيب ويتطلب تقييم ما إذا كان إستيفاء هذا الترتيب معتمد على إستخدام أصل معين أو أصول محددة أو أن الترتيب يحول الحق في إستخدام الأصل.

المجموعة كمستأجر

إن عقود التأجير التمويلي هي العقود التي تنتقل فيها جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المؤجر، ويتم رسملتها في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أو، إذا كان أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للإيجار.

يتم توزيع دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل وتخفيض الإلتزام التمويلي لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. يتم إثبات أعباء التمويل ضمن بند الأعباء التمويلية في بيان الدخل المجموع.

يتم إستهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل، وفي حال إذا لم يكن هناك تأكيد معقول بأن المجموعة سوف تنتقل لها الملكية في نهاية فترة الإيجار، عندئذ يتم إستهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقصر.

يتم الاعتراف بدفعات عقود الإيجار التشغيلي كمصروفات تشغيلية في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

المجموعة كمؤجر

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

4.9 المخصصات

تسجل المخصصات عندما تكون على المجموعة إلتزام 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 لتتناسب مع تقديرات السنة الحالية. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً، فإن قيمة المخصصات هي القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الإلتزام.

4.10 الأحداث المحتملة

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

4.11 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.

4.12 الزكاة

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

4.13 إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ التقارير المالية تقوم المجموعة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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 كنقص في إعادة التقييم.

4.14 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.

4.15 تكاليف الإقراض

تتمثل 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 بجائزة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للإستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الموجودات ذات الصلة.

4.16 العمليات المتوقفة

تتمثل 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) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	(5) عقارات استثمارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
25,150,000	26,875,000	عقارات استثمارية مؤجرة في دولة الكويت
161,000	161,000	عقارات استثمارية أخرى في دولة الكويت
557,578	548,876	عقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة
413,100	406,620	عقارات في دولة تركيا
26,281,678	27,991,496	

كانت الحركة على العقارات الإستثمارية كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,064,433	26,281,678	الرصيد الإفتتاحي
1,328,308	604,055	إضافات خلال السنة
(2,250,000)	-	إسقاط دين ناتج عن شراء عقار استثماري*
1,138,937	1,105,763	التغير في القيمة العادلة
26,281,678	27,991,496	

تمثل العقارات الإستثمارية المؤجرة في دولة الكويت في إستثمارات عقارية تجارية محلية والتي تم تأجيرها للشركة من أحد البنوك المحلية مع الوعد بالشراء في نهاية فترة التأجير (إيضاح 14).

في 31 ديسمبر 2017، تم تقييم العقارات الاستثمارية بواسطة مقيم محلي. تؤكد الإدارة أن المقيم لديه خبرة مهنية وكذلك لديه خبرة بالموقع ونوع العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه.

* يتمثل هذا البند في المبلغ الذي تم إسقاطه بواسطة البائع فيما يتعلق برصيد المبلغ المتبقي المستحق نظير الاستحواذ على عقار استثماري مؤجر في دولة الكويت بواسطة المجموعة خلال عام 2014.

إن العقارات الإستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة وتركيا مسجلة بأسماء أطراف أخرى ويوجد تنازل منهم لصالح المجموعة.

2016	2017	(6) موجودات مالية متاحة للبيع
دينار كويتي	دينار كويتي	
719,187	608,375	إستثمارات أجنبية غير مسعرة
719,187	608,375	

تمثل الإستثمارات الأجنبية غير المسعرة في إستثمارات في صندوق عقاري يديره أحد الأطراف ذات الصلة.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	(7) مخزون
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,179,500	-	عقارات تحت التطوير بدولة أسبانيا
12,179,500	-	
2016	2017	(8) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
771,948	1,498,759	ذمم مدينة
38,260	55,510	مدينو إيجارات
42,536	42,536	تأمينات مستردة
3,112	14,003	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 16)
1,398,025	2,432	مصاريف مدفوعة مقدماً
14,880	5,467	أرصدة مدينة أخرى
2,268,761	1,618,707	
2016	2017	(9) النقد والنقد المعادل
دينار كويتي	دينار كويتي	
712,515	4,121,100	نقد لدى البنوك
442,000	-	ودائع لأجل
1,154,515	4,121,100	

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

10 رأس المال

بموجب قرار الجمعية العمومية غير عادية المنعقدة بتاريخ 7 ديسمبر 2016 فقد تمت الموافقة على ما يلي:

- الموافقة على زيادة رأس المال المصرح به والمدفوع من 5,500,000 د.ك (فقط خمسة ملايين وخمسمائة ألف دينار كويتي لا غير) إلى 10,000,000 د.ك (فقط عشرة مليون دينار كويتي لا غير) موزعة على عدد 100,000,000 سهم (مائة مليون سهم) بقيمة إسمية مائة فلس للسهم الواحد وتتم هذه الزيادة عن طريق إصدار أسهم منحة بقيمة 2,722,500 دينار كويتي (مليونان وسبعمائة وإثنان وعشرون ألف وخمسمائة دينار كويتي فقط لا غير) وإصدار أسهم نقدية جديدة بمبلغ 1,777,500 دينار كويتي (مليون وسبعمائة وسبعة وسبعون ألف وخمسمائة دينار كويتي).

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2016: 10,000,000 دينار كويتي)، موزع على عدد 100,000,000 سهم (2016: 100,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (2016: 100 فلس) وجميع الأسهم نقدية.

وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ 22 ديسمبر 2016.

11 إحتياطي قانوني

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

12 إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم 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.

13 تسهيلات ائتمانية

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
1,793,744	-
38,147	-
1,755,597	-
1,793,744	-

قروض من مؤسسات مالية
إن آجال استحقاق التسهيلات الائتمانية كما يلي:
خلال سنة
أكثر من سنة

إن القروض مأخوذة من مؤسسات مالية أجنبية وتحمل معدل فائدة فعلي بلغ لاشئ سنوياً (2016: 2.8% سنوياً).

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	(14) إجارة تمويلية
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,126,637	14,094,954	إيجار تمويلي
(753,144)	(448,860)	تكاليف تمويلية مؤجلة
13,373,493	13,646,094	

إن عقد الإجارة التمويلي متعلق بعقد إيجار مع الوعد بالشراء لعقارات استثمارية محلية (إيضاح 5).

2016	2017	(15) دائنون مرابحة
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	1,145,341	دائنون مرابحة
-	(38,545)	تكاليف تمويلية مؤجلة
-	1,106,796	

(16) معاملات مع أطراف ذات صلة

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

2016	2017	بلغت أرصدة المعاملات مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة كالآتي:
دينار كويتي	دينار كويتي	

مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 8)

شركة الصناعات الخفيفة القابضة ش.م.ك (مقفلة)

مستحق لطرف ذو صلة (إيضاح 17)

شركة يوني كابيتا القابضة ش.م.ك مقفلة وشركاتها التابعة

2016	2017	(17) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,001,860	4,321,037	ذمم دائنة
1,604	-	مستحق لهيئات ضريبية في أسبانيا
156,620	191,805	مصاريف مستحقة ومخصصات
7,724	9,626	دائنو أجازات
65,017	83,273	تأمين إيجارات
3,922,076	2,945,965	مستحق لطرف ذو صلة (إيضاح 16)
6,434,952	97,433	دفعات مقدمة مستلمة
15,589,853	7,649,139	

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: دائنون وأرصدة دائنة أخرى

إن الذمم الدائنة تتضمن مبلغ 3,854,224 دينار كويتي (2016: 3,860,224 دينار كويتي) تسلمته شركة تابعة من بعض الأطراف مقابل الإستثمار في العقارات والأنشطة المتعلقة بها. هذه الإستثمارات تنتج معدل ربح معين للمستثمرين. إن هذا النشاط لا يتماشى مع الأغراض المنصوص عليها في عقد تأسيس الشركة التابعة.

2016		2017		مصاريف إدارية (18)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
111,468	79,529	111,468	79,529	رواتب وأجور ومزايا
14,544	127,042	14,544	127,042	أتعاب قانونية ومهنية
16,576	10,663	16,576	10,663	مصاريف صيانة
61,848	68,470	61,848	68,470	مصاريف أخرى
204,436	285,704	204,436	285,704	

(19) العمليات المتوقفة

في ديسمبر 2017، باعت الشركة بالكامل إحدى شركاتها التابعة وهي شركة "لافينكا".

لم يتم سابقاً تصنيف شركة لافينكا كمحتفظ بها بغرض البيع أو كعمليات متوقفة. تم إعادة تصنيف المعلومات المقارنة للدخل الشامل لتظهر العمليات المتوقفة بشكل منفصل عن العمليات المستمرة.

2016		2017		(أ) نتائج العمليات المتوقفة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
359,574	299,330	359,574	299,330	الإيرادات
(394,846)	(312,402)	(394,846)	(312,402)	المصاريف
(35,272)	(13,072)	(35,272)	(13,072)	خسارة من الأنشطة التجارية
-	71,859	-	71,859	ربح من استبعاد العمليات المتوقفة
-	165,337	-	165,337	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(35,272)	224,124	(35,272)	224,124	ربح / (خسارة) من العمليات المتوقفة
(1,957,493)	(1,136,509)	(1,957,493)	(1,136,509)	(ب) التدفقات النقدية من العمليات المتوقفة
857,939	189,095	857,939	189,095	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(1,099,554)	(947,414)	(1,099,554)	(947,414)	صافي النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
				صافي التدفق النقدي للسنة

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2017 دينار كويتي	(ج) تأثير الاستبعاد في بيان المركز المالي للشركة
	الأصول المستبعدة
14,161,034	مخزون
419,139	ذمم مدينة
248,009	أرصدة مدينة أخرى
1,621,733	مصاريق مدفوعة مقدماً
11,590	ضريبة القيمة المضافة
121,723	النقد والنقد المعادل
16,583,228	
	المطلوبات المستبعدة
1,982,839	تسهيلات
902,640	ذمم دائنة
12,259	مستحق لهيئات ضريبية في أسبانيا
314,226	مستحق لأطراف ذات صلة
7,236,790	دفعات مستلمة مقدماً
806,333	حقوق الجهات غير المسيطرة
11,255,087	
5,328,141	صافي الأصول المحولة
	(د) ربح عن استبعاد العمليات المتوقفة
5,400,000	سعر الاستبعاد
(5,328,141)	ناقصاً: صافي الأصول المحولة
71,859	

20 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن الموجودات المالية تتكون من النقد والنقد المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى، والموجودات المالية المتاحة للبيع.

إن المطلوبات المالية تتكون من الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والإيجار التمويلي والتسهيلات الإئتمانية.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف إختلافاً مادياً عن قيمتها الدفترية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

21) إدارة المخاطر المالية

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

نتيجة لإستخدام الأدوات المالية، تتعرض المجموعة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر تكبد المجموعة لخسارة مالية في حال إخفاق العميل أو الطرف المقابل في الأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته، وتنشأ مخاطر الائتمان بشكل أساسي من مستحقات المجموعة من العملاء والأرصدة لدى البنوك. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء وذلك من خلال وضع قيود إئتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة الذمم المدينة القائمة. تسعى المجموعة 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:-

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,154,515	4,121,100	أرصدة لدى البنوك وودائع لأجل
870,736	1,616,275	مديون وأرصدة مدينة أخرى (ماعداء المصروفات والمدفوعات المقدمة)
2,025,251	5,737,375	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة

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

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

يتبع: مخاطر السيولة

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

31 ديسمبر 2017			
سنة أو أقل	أكثر من سنة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,649,139	-	7,649,139	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
13,646,094	-	13,646,094	إجارة تمويلية
1,106,796	-	1,106,796	تسهيلات إئتمانية
22,402,029	-	22,402,029	
31 ديسمبر 2016			
سنة أو أقل	أكثر من سنة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,589,853	-	15,589,853	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
13,373,493	-	13,373,493	إجارة تمويلية
38,147	1,755,597	1,793,744	تسهيلات إئتمانية
29,001,493	1,755,597	30,757,090	

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 المجموعة 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. المجموعة لا تواجه مخاطر تتعلق بمعدل الفائدة.

مخاطر أسعار الأسهم

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

مخاطر العملات الأجنبية

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

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

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الإقفال في نهاية السنة:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,380,346	4,104,386	صافي التعرض باليورو
1,380,346	4,104,386	

إن التأثير على أرباح السنة كنتيجة للتغيرات في معدلات تحويل العملات مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

التأثير على الربح	الزيادة	2017
205,219	+/- 5%	يورو
التأثير على الربح	الزيادة	2016
69,017	+/- 5%	يورو

22) إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهمين.

تقوم المجموعة 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 2017 و 31 ديسمبر 2016.

23) توزيعات أرباح

وافقت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين المنعقدة في 7 ديسمبر 2016 على إصدار أسهم منحة بنسبة 49.5% من رأس المال المصروح به والمصدر والمدفوع - أي بواقع 0.495 سهم لكل سهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015. لم يقترح مجلس الإدارة أي توزيعات أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و 2016.

24) 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.