

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل



Crowe Horwath™

هوروث المهنا وشركاه
محاسبون قانونيون
عضو كرو هوروث إنترناشيونال

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

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
2 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي المجمع
4	بيان الدخل الشامل المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المجمع
28- 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 2016 وبيانات الدخل والدخل 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 2016 وأدائها المالي وتدفقاتها 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. وبعقائدنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها مناسبة لتقدم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

يقع على عاتق الإدارة مسؤولية إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ومسؤولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية للتمكن 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 تعتمز 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 جوهرياً 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: مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

- 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 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 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 تأكيد 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 تأكيد 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 ملاءمة 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 مسئولون عن توجيه والإشراف على وأداء أعمال تدقيق المجموعة. لانزال المسئولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.
- 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 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، وأننا 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 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 2016 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية 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 2016 خلال الفترة التي نص عليها قانون الشركات.

الكويت في: 31 يناير 2018

رابعة سعد المهنا

سجل مراقبي الحسابات رقم 152 ففة أ

هوروث المهنا وشركاه

رابعة سعد المهنا



بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
26,064,433	26,281,678	5	الموجودات غير المتداولة
767,301	719,187	6	عقارات إستثمارية
26,831,734	27,000,865		موجودات مالية متاحة للبيع
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
9,050,770	12,179,500	7	الموجودات المتداولة
1,500,663	2,268,761	8	مخزون
3,978,403	1,154,515	9	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
14,529,836	15,602,776		النقد والنقد المعادل
			إجمالي الموجودات المتداولة
41,361,570	42,603,641		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
5,500,000	10,000,000	10	حقوق الملكية
823,302	831,259	11	رأس المال
517,932	8,904	12	إحتياطي قانوني
2,205,515	61,872		إحتياطي إختياري
115,256	110,509		أرباح مرحلة
9,162,005	11,012,544		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
807,534	805,101		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
9,969,539	11,817,645		حقوق الجهات غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
1,580	28,906		المطلوبات غير المتداولة
922,152	1,755,597	13	مخصص مكافأة نماية خدمة الموظفين
923,732	1,784,503		تسهيلات ائتمانية
			إجمالي المطلوبات غير المتداولة
12,512,740	13,373,493	14	المطلوبات المتداولة
17,941,906	15,589,853	16	إجارة تمويلية
13,653	38,147	13	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
30,468,299	29,001,493		تسهيلات ائتمانية
41,361,570	42,603,641		إجمالي المطلوبات المتداولة
			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 2016

2015	2016	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
239,307	228,315		الإيرادات
15,340	11,175		إيرادات تأجير
4,214,102	1,138,937	5	إيرادات فوائد
13,040	34,380		التغير في القيمة العادلة لعقار إستثماري
-	359,574	17	عمولات وأتعاب إدارة
4,481,789	1,772,381		إيرادات أخرى
			إجمالي الإيرادات
(166,252)	(594,902)	18	المصاريف
(515,769)	(143,149)		مصاريف إدارية
(991,105)	(955,609)		خسائر فروق عملات أجنبية
2,808,663	78,721		تكاليف تمويلية
(25,416)	(716)		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة
(28,247)	(1,069)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,755,000	76,936		حصة الزكاة
			ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
153,674	(6,330)		بنود يعاد أو قد يعاد تصنيفها إلى أرباح أو خسائر
2,908,674	70,606		فرق أسعار الصرف الناتج من ترجمة عمليات أجنبية
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
2,770,309	77,786		الربح العائد إلى:
(15,309)	(850)		مساهمي الشركة الأم
2,755,000	76,936		حقوق الجهات غير المسيطرة
2,885,565	73,039		إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
23,109	(2,433)		مساهمي الشركة الأم
2,908,674	70,606		حقوق الجهات غير المسيطرة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

المجموع	حقوق الجهات		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم						
	المجموع	غير المسيطرة	إحتياطي ترجمة	أرباح مرحلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	إحتياطي المال	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,060,865	784,425	6,276,440	-	4,194,630	540,905	540,905	1,000,000	الرصيد في 1 يناير 2015	
-	-	-	-	(4,194,630)	(305,370)	-	4,500,000	إصدار أسهم منحة (إيضاح 22)	
2,755,000	(15,309)	2,770,309	-	2,770,309	-	-	-	ربح السنة	
153,674	38,418	115,256	115,256	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر	
2,908,674	23,109	2,885,565	115,256	2,770,309	-	282,397	-	إجمالي الدخل الشامل	
-	-	-	-	(564,794)	282,397	282,397	-	إجمالي الدخل الشامل	
9,969,539	807,534	9,162,005	115,256	2,205,515	517,932	823,302	5,500,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015	
-	-	-	-	(2,205,515)	(516,985)	-	2,722,500	إصدار أسهم منحة (إيضاح 10 & 22)	
1,777,500	-	1,777,500	-	-	-	-	1,777,500	زيادة رأس المال (إيضاح 10)	
76,936	(850)	77,786	-	77,786	-	-	-	ربح السنة	
(6,330)	(1,583)	(4,747)	(4,747)	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر	
70,606	(2,433)	73,039	(4,747)	77,786	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل	
-	-	-	-	(15,914)	7,957	7,957	-	إجمالي الدخل الشامل	
11,817,645	805,101	11,012,544	110,509	61,872	8,904	831,259	10,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016	

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

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

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,755,000	76,936		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
(4,214,102)	(1,138,937)	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مؤجرة
679	27,326		مكافأة لحماية خدمة الموظفين
(15,340)	(11,175)		إيرادات فوائد
(1,473,763)	(1,045,850)		حسابات العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
			التغير في رأس المال العامل
(1,910,770)	(3,128,730)		مخزون
(254,472)	(768,098)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(3,697,875)	(102,053)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(7,336,880)	(5,044,731)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
457,755	48,114		موجودات مالية متاحة للبيع
(825,954)	(1,328,308)	5	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
15,340	11,175		إيرادات فوائد
(352,859)	(1,269,019)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	1,777,500	10	زيادة رأس المال
10,282,740	860,753		إجارة تمويلية
935,805	857,939		تسهيلات ائتمانية
11,218,545	3,496,192		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
3,528,806	(2,817,558)		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والنقد المعادل
153,674	(6,330)		أثر فروق ترجمة عملات أجنبية
295,923	3,978,403		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,978,403	1,154,515	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 2016

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 مسؤولة 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 الإلتجار 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 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 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 تشترك 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 الأم المسجل هو جليب الشويخ، قطعة 7 و 8، مبنى رقم أب 68.
- بتاريخ 1 فبراير 2016، تم نشر قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في الجريدة الرسمية. إن القانون الجديد واجب التطبيق إعتباراً من 26 نوفمبر 2012. بموجب القانون الجديد، تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته.
- بتاريخ 12 يوليو 2016 تم صدور القرار الوزاري رقم 287 لسنة 2016 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016، وفقاً للمادة (21) من اللائحة التنفيذية فإنه يتعين على الشركات توفيق أوضاعها خلال ستة أشهر من تاريخ نشر اللائحة التنفيذية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

يتبع: تأسيس وطبيعة نشاط الشركة الأم

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 31 يناير 2018، إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

(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 الرئيسية 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.

تم 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 الجوهرية 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 جوهرية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع في أسهم

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع في أسهم كإستثمارات انخفضت 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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:

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى ماثلة إلى حد كبير.
- معامل الربحية أو مضاعف ربحية لقطاع أعمال محدد.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخضومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود 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 الجوهريّة على أساس إفرادي. يتم تقييم المبالغ غير الجوهريّة 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 الجوهريّة على أساس إفرادي. أما المبالغ التي لا يعتبر أي منها جوهرياً 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 2016.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المعتمدة للإستهلاك والإطفاء
إن التعديلات توضح المبدأ في معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38 وهو أن الإيرادات تعكس مثلاً للمزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل عمل ما (والذي يكون فيه الأصل جزءاً منه) بدلاً من المزايا الاقتصادية التي تستهلك من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك لا يمكن استخدام الطريقة المستندة على الإيرادات لاستهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات ولكن يمكن أن تستخدم في ظروف محدودة جداً لإطفاء الموجودات غير الملموسة. إن هذه التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، ولا يتوقع أن يكون لها أثر مادي على البيانات المالية للمجموعة.

3.2 معايير جديدة ومعدلة صادرة ولكنها لم تسري بعد :

إن المعايير التالية 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 المجموعة 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 المبرومة 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 تنظيماً 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 المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وخطط تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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 الإيعتراف 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. يتضمن المعيار استثناءان للإيعتراف 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 بالإيعتراف 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 الإنتفاع 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 للفرات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ستحدد المجموعة أثر ذلك المعيار عندما يبدأ تفعيله.

معيار 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. ستحدد المجموعة مقدر الأثر عندما يصبح المعيار ساري المفعول.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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.

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 إستثمار 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 المجمع أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً.

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

إسم الشركة التابعة

النشاط الرئيسي دولة التأسيس نسبة الملكية %

في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015

العقارات الكويت 99%

شركة يوبي كابيتا العقارية - ذ.م.م

إستحوذت الشركة الأم على 99% من أسهم شركة يوبي 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 2016

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 المقتناة 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 المجموع كتكاليف متكبدة.

في تاريخ الإقتناء، يتم إدراج الموجودات القابلة للتحديد المقتناة 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 والموجودات التي تصنف كموجودات 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 المجموع.

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 المجموع.

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 2016

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 أدائها 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 2016

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 بالمقابل 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 تحويل 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، ويُدْرَج الفرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي المستبعد والمبلغ الدائن المدفوع للإلتزام في بيان الدخل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

مقاصة الأدوات المالية

تم 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.

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 متكبدة) 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 الإقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات تأخير. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل تدرج خسائر الإنخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع.

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 المجمع.

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 2016

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 المجمع 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 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 والألات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الإستخدام.

4.5 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 الإجماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجماعية 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.

4.6 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 الإقتصادية المستقبلية إلى المنشأة، وعندما يتم الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق إيرادات المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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.

4.7 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 لإيصاله 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.

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 2016

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 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.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

يتبع: ترجمة العملات الأجنبية

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.

4.13 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.

4.14 الزكاة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	(5) عقارات استثمارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
24,940,815	25,150,000	عقارات استثمارية مؤجرة في دولة الكويت
161,000	161,000	عقارات استثمارية أخرى في دولة الكويت
552,893	557,578	عقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة
409,725	413,100	عقارات في دولة تركيا
26,064,433	26,281,678	

كانت الحركة على العقارات الإستثمارية كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
28,164,377	26,064,433	الرصيد الإفتتاحي
825,954	1,328,308	إضافات خلال السنة
(7,140,000)	-	محول إلى المخزون (إيضاح 7)
-	(2,250,000)	إسقاط دين ناتج عن شراء عقار استثماري*
4,214,102	1,138,937	التغير في القيمة العادلة
26,064,433	26,281,678	

* 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.

تتمثل 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).

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

2015	2016	(6) موجودات مالية متاحة للبيع
دينار كويتي	دينار كويتي	
767,301	719,187	إستثمارات أجنبية غير مسعرة
767,301	719,187	

تتمثل 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 2016

2015	2016	(7) مخزون
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,050,770	12,179,500	عقارات تحت التطوير بدولة أسبانيا
9,050,770	12,179,500	

خلال عام 2015، قامت المجموعة بتحويل عقارات تحت التطوير بدولة أسبانيا بلغت قيمتها 7,140,000 دينار كويتي من عقارات استثمارية إلى المخزون (إيضاح 5).

2015	2016	(8) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
469,765	771,948	ذمم مدينة
39,050	38,260	مدينو إيجارات
80,100	-	دفعات مقدمة لشراء عقار استثماري
42,536	42,536	تأمينات مستردة
-	3,112	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 15)
11,759	9,682	ضريبة القيمة المضافة المستردة
852,255	1,398,025	مصاريف مدفوعة مقدماً
5,198	5,198	أرصدة مدينة أخرى
1,500,663	2,268,761	

2015	2016	(9) النقد والنقد المعادل
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,028,403	712,515	نقد لدى البنوك
1,950,000	442,000	ودائع لأجل
3,978,403	1,154,515	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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).
 - الموافقة على تعديل المادة 6 من عقد التأسيس والمادة 5 من النظام الأساسي لتصبح كالآتي :-
حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2015: 5,500,000 دينار كويتي)، موزع على عدد 100,000,000 سهم (2015: 55,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (2015: 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

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
935,805	1,793,744
13,653	38,147
922,152	1,755,597
935,805	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 2.8% سنوياً (2015: 2.8% سنوياً).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	(14) إجارة تمويلية
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,225,884	14,126,637	إيجار تمويلي
(713,144)	(753,144)	تكاليف تمويلية مؤجلة
12,512,740	13,373,493	

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

(15) معاملات مع أطراف ذات صلة

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

2015	2016	بلغت أرصدة المعاملات مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة كالتالي:
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	3,112	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 8)
		شركة الصناعات الخفيفة القابضة ش.م.ك (مقفلة)
4,590,912	3,922,076	مستحق لطرف ذو صلة (إيضاح 16)
		شركة يوبي كابيتا القابضة ش.م.ك مقفلة وشركاتها التابعة

(16) دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,086,075	5,001,860	ذمم دائنة
91,151	1,604	مستحق لهيئات ضريبية في أسبانيا
152,725	156,620	مصاريف مستحقة ومخصصات
429	7,724	دائنو أجازات
19,884	65,017	تأمين إجازات
4,590,912	3,922,076	مستحق لطرف ذو صلة (إيضاح 15)
730	6,434,952	دفعات مقدمة مستلمة
17,941,906	15,589,853	

إن الذمم الدائنة تتضمن مبلغ 3,860,224 دينار كويتي (2015: 5,171,141 دينار كويتي) تسلمته شركة تابعة من بعض الأطراف مقابل الاستثمار في العقارات والأنشطة المتعلقة بها. هذه الاستثمارات تنتج معدل ربح معين للمستثمرين. إن هذا النشاط لا يتماشى مع الأغراض المنصوص عليها في عقد تأسيس الشركة التابعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

17 إيرادات أخرى

يتمثل هذا البند في شطب بعض المطلوبات التي لم تعد مستحقة.

18 مصاريف إدارية

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
30,537	111,468
75,404	191,558
15,133	16,576
45,178	275,300
166,252	594,902

رواتب وأجور ومزايا

أتعاب قانونية ومهنية

مصاريف صيانة

مصاريف أخرى

19 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن الموجودات المالية تتكون من النقد والنقد المعادل، المديون 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.

20 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 الإئتمان
- 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 الإئتمان

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

يتبع: مخاطر الائتمان

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:-

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
3,978,403	1,154,515
568,308	870,736
4,546,711	2,025,251

أرصدة لدى البنوك وودائع لأجل

مدينون وأرصدة مدينة أخرى (ماعدات المصروفات والمدفوعات المقدمة)

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 التزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية وأوقات الضغط، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

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

31 ديسمبر 2016		
سنة أو أقل	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
15,589,853	-	15,589,853
13,373,493	-	13,373,493
38,147	1,755,597	1,793,744
29,001,493	1,755,597	30,757,090
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		
إجارة تمويلية		
تسهيلات إئتمانية		
31 ديسمبر 2015		
سنة أو أقل	أكثر من سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
17,941,906	-	17,941,906
12,512,740	-	12,512,740
13,653	922,152	935,805
30,468,299	922,152	31,390,451
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		
إجارة تمويلية		
تسهيلات إئتمانية		

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

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.

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:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
426,584	1,380,346	صافي التعرض باليورو
426,584	1,380,346	

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

التأثير على الربح	الزيادة	2016
69,017	+/- 5%	يورو
التأثير على الربح	الزيادة	2015
21,329	+/- 5%	يورو

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

21) 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 2016 و 31 ديسمبر 2015.

22) توزيعات أرباح

وافقت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين المنعقدة في 7 ديسمبر 2016 على إصدار أسهم منحة بنسبة 49.5% من رأس المال المصرح 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 2016.