

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
المعلومات المالية المرحلية المكثفة
المجمعة (غير مدققة)
30 سبتمبر 2019

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، كما في 30 سبتمبر 2019 وبياني الدخل والدخل الشامل المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين بذلك التاريخ، وبياني التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحليين المكثفين المجمعين المتعلقين به لفترة التسعة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل مراقب الحسابات المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبيدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسيماً وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له، ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم


3 نوفمبر 2019

الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 30 سبتمبر 2019

30 سبتمبر 2018 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	30 سبتمبر 2019 دينار كويتي	إيضاحات
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
78,767,789	137,474,540	136,140,175	ممتلكات ومعدات
295,439,506	278,622,370	278,692,210	عقارات استثمارية
82,616,688	50,445,326	53,757,371	استثمار في شركات زميلة
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
4,376,136	4,349,142	4,378,055	الشاملة الأخرى
16,144,707	16,898,333	17,355,530	8 قرض إلى شركة زميلة
2,816,589	2,037,433	1,958,695	موجودات غير ملموسة
<u>480,161,415</u>	<u>489,827,144</u>	<u>492,282,036</u>	
			موجودات متداولة
63,332,174	57,802,898	60,539,096	عقارات محتفظ بها لقرض المتاجرة
63,927,980	49,764,833	67,113,613	3 مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
14,369,966	19,436,714	11,219,192	4 نقد وودائع قصيرة الأجل
<u>141,630,120</u>	<u>127,004,445</u>	<u>138,871,901</u>	
<u>621,791,535</u>	<u>616,831,589</u>	<u>631,153,937</u>	مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
107,519,582	94,930,719	117,196,452	قروض وسلف تحمل فوائد
17,065,376	30,097,090	30,725,513	مطلوبات ضريبية مؤجلة
60,000,000	60,000,000	60,000,000	سندات
<u>184,584,958</u>	<u>185,027,809</u>	<u>207,921,965</u>	
			مطلوبات متداولة
145,295,971	145,679,981	124,855,032	قروض وسلف تحمل فوائد
72,052,166	69,240,888	78,045,868	داننون ومصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى
<u>217,348,137</u>	<u>214,920,869</u>	<u>202,900,900</u>	
<u>401,933,095</u>	<u>399,948,678</u>	<u>410,822,865</u>	إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	118,797,442	راس المال
15,550,698	15,550,698	15,550,698	علاوة إصدار اسهم
20,511,526	20,511,526	20,511,526	احتياطي اجباري
2,582,767	2,582,767	2,582,767	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	(14,478,743)	5 اسهم خزينة
491,325	491,325	491,325	احتياطي اسهم خزينة
152,073	(16,357,247)	(16,357,247)	احتياطي آخر
(1,072,703)	(1,099,697)	(1,069,330)	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(15,274,536)	(16,409,854)	(16,455,692)	احتياطي تحويل عملات اجنبية
-	37,796,520	37,607,489	فائض إعادة تقييم
52,198,607	46,497,681	49,771,317	ارباح مرحلة
<u>179,458,456</u>	<u>193,882,418</u>	<u>196,951,552</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
40,399,984	23,000,493	23,379,520	الحصص غير المسيطرة
<u>219,858,440</u>	<u>216,882,911</u>	<u>220,331,072</u>	إجمالي حقوق الملكية
<u>621,791,535</u>	<u>616,831,589</u>	<u>631,153,937</u>	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


بيبي ناصر الصباح
رئيس مجلس الإدارة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		إيضاحات
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,385,489	17,999,644	5,084,639	5,249,700	الإيرادات
13,192,661	13,079,203	4,530,599	4,545,419	مجمّل إيرادات تأجير
35,677,972	52,005,924	12,910,398	20,796,369	إيرادات ضيافة
3,195,535	3,640,347	1,131,985	1,633,139	إيرادات مقاولات وخدمات
67,451,657	86,725,118	23,657,621	32,224,627	إيرادات تشغيل أخرى
(4,414,451)	(3,519,750)	(1,226,302)	(1,205,565)	تكلفة الإيرادات
(1,492,957)	(1,495,246)	(498,074)	(491,062)	تكاليف تشغيل عقارات
(8,733,799)	(8,850,598)	(2,991,557)	(3,073,463)	مصروفات إيجار عقارات مستأجرة
(2,664,252)	(2,511,699)	(836,370)	(816,547)	تكاليف ضيافة
(34,667,771)	(49,344,301)	(12,600,217)	(20,164,327)	استهلاك فنادق
(51,973,230)	(65,721,594)	(18,152,520)	(25,750,964)	تكلفة مقاولات وخدمات
15,478,427	21,003,524	5,505,101	6,473,663	مجمّل الربح
10,544	5,687	(3,098)	28	إيرادات استثمار
(5,325,122)	(5,496,260)	(1,811,935)	(1,779,731)	مصروفات عمومية وإدارية
(316,559)	(314,946)	(103,793)	(97,742)	استهلاك وإطفاء
(198,000)	(198,000)	(66,000)	(66,000)	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(125,459)	(96,134)	-	-	خسارة بيع عقار استثماري
9,523,831	14,903,871	3,520,275	4,530,218	ربح التشغيل
17,229	11,376	10,300	7,307	ربح بيع ممتلكات ومعدات
36,682	152,578	(765,333)	230,783	حصة في نتائج شركات زميلة
335,416	-	335,416	-	ربح شراء بأسعار مخفضة لحصة ملكية إضافية في شركة زميلة
263,881	336,608	98,155	109,969	إيرادات فوائد
527,894	1,418,192	62,183	65,046	إيرادات أخرى
(2,292,445)	(386,300)	(376,087)	(86,300)	صافي المخصص المحمل خلال الفترة
(12,540,521)	(12,111,301)	(4,693,833)	(4,018,376)	تكاليف تمويل
8,168	(152,175)	314	28,354	ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(4,119,865)	4,172,849	(1,808,610)	867,001	الربح (الخسارة) قبل الضرائب
-	(750)	-	(750)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(316,507)	(837,977)	(114,967)	(162,996)	مصروفات ضرائب
(4,436,372)	3,334,122	(1,923,577)	703,255	ربح (خسارة) الفترة
(3,293,340)	3,084,605	(1,597,131)	671,988	الخاص بـ:
(1,143,032)	249,517	(326,446)	31,267	مساهمي الشركة الأم
(4,436,372)	3,334,122	(1,923,577)	703,255	الحصص غير المسيطرة
(3.07)	2.87	(1.49)	0.63	ربحية (خسارة) السهم:
				الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		الثلاثة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(4,436,372)	3,334,122	(1,923,577)	703,255	ربح (خسارة) الفترة
				إيرادات شاملة أخرى:
				بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(3,693,989)	83,672	(3,560,233)	15,114	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
				صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع
(3,693,989)	83,672	(3,560,233)	15,114	
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع:
				التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
23,599	30,367	2,006	35,611	
				صافي الإيرادات الشاملة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف في فترات لاحقة
23,599	30,367	2,006	35,611	
(3,670,390)	114,039	(3,558,227)	50,725	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة
(8,106,762)	3,448,161	(5,481,804)	753,980	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
				الخاص بـ:
(4,098,316)	3,069,134	(2,254,968)	724,642	مساهمي الشركة الأم
(4,008,446)	379,027	(3,226,836)	29,338	الحصص غير المسيطرة
(8,106,762)	3,448,161	(5,481,804)	753,980	

شركة العقارات المتحدة ش.م.ع. وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرهقة المكثف المجمع (غير محقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرهقة المكثف المجمع (غير محقق)														
	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسطرة دينار كويتي	المجموع الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	فائض إعادة التقييم دينار كويتي	احتياطي تحولات صناديق أممية دينار كويتي	التغيرات المسجلة في التقييم المالية دينار كويتي	احتياطي أخر دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اجنبي دينار كويتي	صلاصة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	2019
216,882,911	23,000,493	193,882,418	46,497,681	37,796,520	(16,409,854)	(1,099,697)	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2019	
3,334,122	249,517	3,084,605	3,084,605	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح الفترة	
114,039	129,510	(15,471)	-	-	(45,838)	30,367	-	-	-	-	-	-	-	أيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة	
3,448,161	379,027	3,069,134	3,084,605	-	(45,838)	30,367	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الأيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة	
-	-	-	189,031	(189,031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك لأرض ومنفي ملك حر	
220,331,072	23,379,520	196,951,552	49,771,317	37,607,489	(16,455,692)	(1,069,330)	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 30 سبتمبر 2019	

إن الإيضاحات المرتبطة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرهقة المكثفة المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكتف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

التسعة أشهر المنتهية
في 30 سبتمبر

2018	2019	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(4,436,372)	3,334,122	
2,904,882	3,367,184	
75,929	83,119	
198,000	198,000	
(263,881)	(336,608)	
(22,125)	(6,374)	
11,581	687	
(17,229)	(11,376)	
125,459	96,134	
2,292,445	386,300	
12,571,740	12,111,301	
(36,682)	(152,578)	
(335,416)	-	
(8,168)	152,175	
151,653	508,313	
13,211,816	19,730,399	
(16,454,073)	(17,781,773)	
(4,488,436)	(2,216,479)	
5,804,431	9,329,655	
(99,587)	(602,565)	
(2,025,849)	8,459,237	
(482,800)	(480,747)	
(188,594)	(11,637)	
(481,200)	-	
(175,656)	(1,131,154)	
(224,614)	(9,082)	
963,763	739,337	
(5,369,591)	(3,212,333)	
(1,493,483)	(1,707,948)	
-	15,191	
124,223	92,626	
22,125	6,374	
(7,305,827)	(5,699,373)	
35,845,676	34,209,320	
(17,853,353)	(30,857,212)	
60,000,000	-	
(60,000,000)	-	
(12,571,740)	(12,111,301)	
5,420,583	(8,759,193)	
(3,911,093)	(5,999,329)	
(405,649)	(306,869)	
3,742,577	7,699,766	
(574,165)	1,393,568	

أنشطة التشغيل

ربح (خسارة) الفترة
تعديلات لـ:

استهلاك

إطفاء

مخصص صيانة عقارات مستأجرة

إيرادات فوائد

إيرادات توزيعات أرباح

خسائر استثمار

ربح بيع ممتلكات ومعدات

خسارة بيع عقار استثماري

صافي المخصص المحمل خلال الفترة

تكاليف تمويل

حصة في نتائج شركات زميلة

ربح شراء بأسعار مخفضة لحصة ملكية إضافية في شركة زميلة

خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية

مصرفات مكافأة نهاية الخدمة

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة

صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

إضافات إلى عقارات مطورة

إضافات إلى أراضي مخصصة للتطوير

إضافات إلى موجودات غير ملموسة

إضافات إلى قروض إلى شركة زميلة

مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء

متحصلات من بيع عقارات استثمارية

مساهمة رأسمالية لاستثمار في شركة زميلة

شراء ممتلكات ومعدات

متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات

فوائد مستلمة

إيرادات توزيعات أرباح مستلمة

صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة

سداد قروض وسلف تحمل فائدة

متحصلات من إصدار سندات

سداد سندات

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل

صافي النقص في النقد والنقد المعادل

تعديلات تحويل عملات أجنبية

النقد والنقد المعادل في بداية الفترة

النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 11 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفة المجمع.

1 - معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر سنة 1973 وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وشركاتها التابعة ("المجموعة") فيما يلي:

- القيام بكافة الأعمال العقارية وعلى الأخص شراء وبيع وإيجار واستئجار الأراضي والمباني.
- إقامة المباني والمشروعات العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وبيع العقارات نقداً أو بالتقسيط وإدارتها أو تأجيرها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- إنشاء وتشغيل الفنادق في الكويت وفي الخارج.
- إدارة عقارات الغير في الكويت وفي الخارج.

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 3 نوفمبر 2019.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

قامت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 29 أبريل 2019 باعتماد البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والاقترح المقدم من مجلس إدارة الشركة الأم بشأن عدم توزيع أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2017: لا شيء).

2 - أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات اللازمة لعرض البيانات المالية المجمعة الكاملة المعدة طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. ترى الإدارة أنه تم إدراج كافة التعديلات التي تعتبر ضرورية للعرض العادل ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة. إن نتائج التشغيل للفترة المرحلية لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

2.1 معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة لإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية كما في 1 يناير 2019. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

تقوم المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير ("المعيار الدولي للتقارير المالية 16"). وطبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 34، فيما يلي طبيعة وتأثير هذه التغييرات. تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2019 وليس لها تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15 عقود التأجير التشغيلي/الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

2.1 معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو تمويلي بواسطة مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. وبالتالي، لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار في 1 يناير 2019، واختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها فقط كعقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").

طبيعة وتأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة بنود من الأرض والمبنى والمباني المكتبية والسيارات والمعدات الأخرى. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كل عقد من عقود تأجيرها في تاريخ البدء إما كعقود تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي. يتم تصنيف العقد كعقد تأجير تمويلي في حالة تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة وإلا يتم تصنيفه كعقد تأجير تشغيلي. ويتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البدء أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير، أيهما أقل. ويتم توزيع مدفوعات التأجير بين الفائدة (المسجلة كتكاليف تمويل) وتخفيض التزام عقد التأجير. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن "الموجودات المتداولة الأخرى" و"الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى" على التوالي.

بموجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للقياس والاعتراف بالنسبة لكافة العقود باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي، لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019.

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود التأجير التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

توصلت المجموعة إلى أن تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ليس جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. وبالتالي، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مطلوبات عقود تأجير المرتبطة بمدفوعات عقود التأجير أو موجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات ذات الصلة. وتعمل المجموعة كمؤجر في أغلبية ترتيبات عقود التأجير.

الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على إمكانية التجديد

تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة غير القابلة للإلغاء لعقد التأجير بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وبالتالي، تستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

3 - مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى

(مدققة)		
30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
52,000,410	43,706,849	57,541,669
1,035,004	555,196	714,963
8,764,605	4,370,447	8,199,437
1,192,288	1,031,245	384,456
5,275,646	5,377,088	5,155,888
68,267,953	55,040,825	71,996,413
(4,339,973)	(5,275,992)	(4,882,800)
63,927,980	49,764,833	67,113,613

مدينون
إيرادات تأجير وضيافة مستحقة
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)
مدفوعات مقدما
أرصدة مدينة أخرى

مخصص خسائر ائتمان متوقعة

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر	
2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
2,135,313	5,275,992
1,635,764	-
3,771,077	5,275,992
2,292,445	86,300
(1,723,549)	(479,492)
4,339,973	4,882,800

كما في 1 يناير
تأثير الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة لموجودات مالية في 1 يناير

كما في 1 يناير
خسائر الائتمان المتوقعة للفترة
شطب

كما في 31 سبتمبر

4 - النقد والنقد المعادل

(مدققة)		
30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,181,767	17,557,205	10,828,320
4,188,199	1,879,509	390,872
14,369,966	19,436,714	11,219,192
(14,944,131)	(11,736,948)	(9,825,624)
(574,165)	7,699,766	1,393,568

نقد لدى البنوك وفي الصندوق
ودائع قصيرة الأجل (من يوم إلى ثلاثة أشهر)

نقد وودائع قصيرة الأجل
ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (مدرج ضمن قروض وسلف
تحمل فائدة)

النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف
المجمع

إن النقد والودائع قصيرة الأجل بمبلغ 1,634,049 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 8,664,419 دينار كويتي،
و30 سبتمبر 2018: 2,070,483 دينار كويتي) مودعة لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 8).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019

5 - أسهم خزينة

(مدققة)		30 سبتمبر	31 ديسمبر	30 سبتمبر	عدد أسهم الخزينة
30 سبتمبر	31 ديسمبر	2018	2018	2019	النسبة المئوية للأسهم المصدرة
113,669,873	113,669,873	2018	2018	2019	9.568%
9.568%	9.568%				القيمة السوقية بالدينار الكويتي
7,274,872	6,820,192				التكلفة بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743				

6 - الضرائب

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	45,282	-	29,109	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	106,377	-	26,418	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	21,504	-	(10,480)	الزكاة
21,555	394,188	20,890	9,069	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
294,952	270,626	94,077	108,880	مصروفات ضريبة حالية
316,507	837,977	114,967	162,996	مصروفات ضريبة مؤجلة

7 - ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم المخفضة بقسمة ربح (خسارة) الفترة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. كان لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين، والتي ليس لها تأثير مخفف على ربحية السهم.

الأساسية والمخفضة

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	30 سبتمبر	
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(3,293,340)	3,084,605	(1,597,131)	671,988	الربحية (الخسارة):
				ربح (خسارة) الفترة الخاص بمساهمي
				الشركة الأم
				عدد الأسهم القائمة:
1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	1,187,974,420	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	(113,669,873)	المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	1,074,304,547	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
				لربحية السهم الأساسية والمخفضة
				ربحية (خسارة) السهم الأساسية
				والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(3.07)	2.87	(1.49)	0.63	(فلس)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2019

8- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات القائمة مع أطراف ذات علاقة أي الشركة الأم الكبرى والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018	30 سبتمبر (مدققة)	30 سبتمبر 2019	أطراف أخرى ذات علاقة	الشركة الأم الكبرى
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,070,483	8,664,419	1,634,049	1,634,049	1,634,049	-
8,764,605	4,370,447	8,199,437	8,012,764	8,012,764	186,673
16,144,707	16,898,333	17,355,530	17,335,530	17,335,530	-
2,402,512	2,379,285	2,374,222	2,374,222	2,374,222	-
1,047,723	1,367,831	2,204,573	2,194,223	2,194,223	10,350
43,500,143	46,435,422	59,850,737	59,850,737	59,850,737	-
240,830	-	-	-	-	-

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

نقد ودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
مدينون ومفوضات مقوماً وموجودات أخرى (إيضاح 3)
قرض إلى شركة زميلة
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأبرادات الشاملة الأخرى
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
قروض وسلف تحمل فوائد
شراء حصة ملكية إضافية في شركة زميلة

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر		أطراف أخرى	
2018	2019	ذات علاقة	ذات علاقة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,800	1,800	1,800	1,800
874,856	911,025	911,025	911,025
1,065,282	1,157,772	1,157,772	1,157,772
235,887	67,293	67,293	67,293
238,871	217,535	217,535	217,535
500,588	124,431	124,431	124,431
335,416	1,933,104	1,933,104	1,933,104

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع

محمل إيرادات التأجير
إيرادات مقاولات وخدمات
إيرادات تشغيل أخرى
تكاليف تشغيل عقارات
مصروفات وعمومية وإدارية
إيرادات فوائد
تكاليف تمويل

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في 30 سبتمبر 2019

8- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافآت موظفي الإدارة العليا

التسعة أشهر المنتهية في
30 سبتمبر

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
537,746	521,446
72,176	70,791
<u>609,922</u>	<u>592,237</u>

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
مكافأة نهاية الخدمة

9- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى أرباح أو خسائر التشغيل كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بالقطاع.

لدى المجموعة القطاعات التشغيل الآتية القابلة لرفع التقارير عنها:

- عمليات التأجير: يتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: يتضمن خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: يتضمن شراء وإعادة بيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: يتضمن إدارة عقارات أطراف أخرى.
- تطوير عقارات: يتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل بالمجموعة:

المجموع	تطوير العقارات	مقاولات وخدمات	تجارة العقارات	عمليات الضيافة	عمليات التأجير	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
86,725,118	-	52,005,924	-	13,079,203	21,639,991	إيرادات القطاع
16,283,400	(1,153,909)	1,311,754	-	2,443,365	13,682,190	نتائج القطاع
(12,949,278)						مصروفات غير موزعة
<u>3,334,122</u>						ربح الفترة
597,111,821	102,634,006	54,805,798	60,539,096	137,500,883	241,632,038	في 30 سبتمبر 2019
34,042,116						موجودات القطاع
631,153,937						موجودات غير موزعة
320,077,411	6,044,831	42,075,048	5,932,680	11,681,797	254,343,055	إجمالي الموجودات
90,745,454						مطلوبات القطاع
410,822,865						مطلوبات غير موزعة
						اجمالي المطلوبات

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2019

9- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع	تطوير العقارات	مقاولات وخدمات	تجارة العقارات	عمليات الضيافة	عمليات التأجير	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
67,451,657	-	35,677,972	-	13,192,661	18,581,024	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2018 إيرادات القطاع
9,933,833	758,077	1,177,480	-	1,796,063	6,202,213	نتائج القطاع
(14,370,205)						مصروفات غير موزعة
(4,436,372)						خسارة الفترة
484,580,195	91,758,787	43,716,904	63,332,174	75,089,048	210,683,282	في 30 سبتمبر 2018 موجودات القطاع
137,211,340						موجودات غير موزعة
621,791,535						إجمالي الموجودات
272,815,441	20,254,017	35,917,914	5,896,292	15,659,307	195,087,911	مطلوبات القطاع
129,117,654						مطلوبات غير موزعة
401,933,095						اجمالي المطلوبات

معلومات حول الإيرادات الموزعة
يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة:

المجموع	مقاولات وخدمات	عمليات الضيافة	عمليات التأجير	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,719,550	-	13,079,203	3,640,347	توقيت الاعتراف بالإيرادات
70,005,568	52,005,924	-	17,999,644	الخدمات المؤداة في نقطة زمنية معينة
86,725,118	52,005,924	13,079,203	21,639,991	الخدمات المقدمة بمرور الوقت
				اجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء
16,388,196	-	13,192,661	3,195,535	توقيت الاعتراف بالإيرادات
51,063,461	35,677,972	-	15,385,489	الخدمات المؤداة في نقطة زمنية معينة
67,451,657	35,677,972	13,192,661	18,581,024	الخدمات المقدمة بمرور الوقت
				اجمالي الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

10 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بانفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 2,181,204 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,817,203 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 2,762,938 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به للمتاجرة بمبلغ 8,495,333 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,993,112 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 4,202,596 دينار كويتي).

في 30 سبتمبر 2019، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي بمبلغ 14,886,259 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,935,789 دينار كويتي و30 سبتمبر 2018: 15,057,029 دينار كويتي) ولا يتوقع أن تنتج عنها التزامات مادية.

دعاوى قضائية

أ) قامت المجموعة بتاريخ 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يتم سداد أي مقابل من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية. وبالتالي لم تلزم المجموعة بتلك الاتفاقية.

لاحقاً، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لمنازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل.

ولكن وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطلان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

وعلى الرغم من ذلك، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2019 والمتعلق بخسارة محتملة في حصة الملكية في شركة منازل (31 ديسمبر 2018: 1,982,349 دينار كويتي، و30 سبتمبر 2018: 1,982,349 دينار كويتي). ويرى المستشار القانوني للمجموعة أنه لن يكون لهذا الأمر تأثير مادي عكسي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة.

فضلا عن ذلك، وفقاً للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تستمر سيطرة المجموعة على شركة منازل حيث لم يتم بعد نقلها إلى المشتري.

ب) لدى المجموعة موجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 30 سبتمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: لا شيء، و30 سبتمبر 2018: لا شيء) ما يمثل مشروعات بنظام البوت (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناء على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناء على الشروط الأصلية للعقد المبرمة مع وزارة المالية. مازالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني إحقية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناء عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 2,400,357 دينار كويتي (30 سبتمبر 2018: 2,094,314 دينار كويتي) و1,824,249 دينار كويتي (30 سبتمبر 2018: 1,500,600 دينار كويتي) على التوالي.

10 - التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة (تتمة)

دعاوى قضائية (تتمة)

ج) بدأت منازعة قانونية خلال الفترات السابقة مع مشغل فندق في مصر لمخالفته بعض بنود اتفاقية الإدارة المبرمة بين الطرفين فيما يتعلق بإدارة عمليات الضيافة في مصر. خلال هذه الفترة تم الاتفاق بين الطرفين على تسوية النزاع القانوني القائم بينهما وديا بموجب اتفاق يقضي بسداد مبلغ 3,750 ألف دولار أمريكي (ما يعادل مبلغ 1,137 ألف دينار كويتي) وقد تم استلامه بالكامل وتسجيله ضمن إيرادات أخرى في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

11 - القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط محجفة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

30 سبتمبر 2019		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
أسهم مسعرة	-	132,580
أسهم غير مسعرة	4,245,475	4,245,475
	4,245,475	4,378,055
31 ديسمبر 2018		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
أسهم مسعرة	-	140,070
أسهم غير مسعرة	4,209,072	4,209,072
	4,209,072	4,349,142

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في 30 سبتمبر 2019

11- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1	30 سبتمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
110,417	-	110,417	أسهم مسعرة
4,265,719	4,265,719	-	أسهم غير مسعرة
<u>4,376,136</u>	<u>4,265,719</u>	<u>110,417</u>	

خلال الفترة، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة بطريقة صافي القيمة الدفترية باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها حيث يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات الأساسية.

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

30 سبتمبر 2018	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	30 سبتمبر 2019	الرصيد الافتتاحي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة التصنيف
737,150	737,150	4,209,072	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة القياس
3,491,284	4,563,198	-	
-	(1,175,855)	-	
<u>4,228,434</u>	<u>4,124,493</u>	<u>4,209,072</u>	
37,285	(3,395)	22,877	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
-	87,974	13,526	بنود أخرى تتضمن صافي (المبيعات) المشتريات والتحويل
<u>4,265,719</u>	<u>4,209,072</u>	<u>4,245,475</u>	الرصيد الختامي