

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
الكويت
البيانات المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الصفحة

المحتويات

4 - 1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

5

بيان المركز المالي

6

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر

7

بيان التغيرات في حقوق الملكية

8

بيان التدفقات النقدية

32- 9

إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة لاند المتحدة العقارية - ش.م.ك (يشار إليها ب الشركة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2021، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2021، وعن نتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي المتحفظ

كما هو موضح في الإيضاح رقم 14 حول البيانات المالية المرفقة، فإن إجمالي موجودات الشركة البالغة 54,757,885 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 تتضمن موجودات مدرجة بمبلغ 13,435,021 دينار كويتي مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة بالشركة ولم تحول بإسم الشركة حتى تاريخ التقرير. إن مطلوبات الشركة تتضمن تمويل إجارة بمبلغ 7,609,837 دينار كويتي يتعلق بالموجودات المسجلة بإسم أطراف ذات صلة والممنوحة بأسماء شخصية لهؤلاء الأطراف ذوي الصلة. أيضاً، تتضمن العقارات الاستثمارية المؤجرة في الكويت عقارات بقيمة 2,160,000 دينار كويتي مرهونة لدى بنوك مقابل تمويل الإجارة الشخصي لهؤلاء الأطراف ذوي الصلة.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن فقرة مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى مساهمي شركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تبلغ قيمة العقارات الاستثمارية في البيانات المالية مبلغ 53,970,021 دينار كويتي، وبلغت خسارة التغير في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر مبلغ 1,208,824 دينار كويتي. إن تقييم العقارات الاستثمارية يعتبر مجالاً حكماً هاماً يتطلب عدداً من الافتراضات بما في ذلك سعر السوق والمقارنة مع المعاملات السوقية الأخيرة. إن التغيرات في هذه الافتراضات والأحكام قد تؤدي إلى تغيرات هامة في تقييم العقارات الاستثمارية وبالتالي في الأرباح أو الخسائر غير المحققة في بيان الأرباح أو الخسائر. إن إفصاحات الشركة حول عقاراتها الاستثمارية مدرجة في الإفصاحات 4.2 و 5.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت تقييم مدى ملائمة عملية الإدارة لمراجعة وتقييم عمل المقيمين الخارجيين وتقييمهم بما في ذلك اعتبارات الإدارة لكفاءة واستقلالية المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بما في ذلك المناقشات مع الإدارة واختبار التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إن الإدارة مسؤولة عن "المعلومات الأخرى" تتكون فقرة "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، بخلاف البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات حولها.

لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للشركة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وأثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلاً أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

مسئولية الادارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية دليل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى مساهمي شركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك (تتمة) مسئوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية، بشكل متكامل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائما الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لبدء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن الشركة لإبداء رأي حول البيانات المالية. أننا مسئولون عن توجيه والإشراف على وأداء أعمال تدقيق الشركة. لا نزال المسئولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسئولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك أية نقاط ضعف جوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسئولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى مساهمي شركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك (تتمة)

مسئوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تتمة)

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، مخالفات لأحكام قانون الشركات ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 والتعديلات اللاحقة له، في شأن هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

الكويت في 27 مارس 2022

رابعة سعد المهنا

سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فئة أ

كرو المهنا وشركاه

ابراهيم جدينا



شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
607	651		الموجودات غير المتداولة
48,673,100	53,970,021	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات عقارات إستثمارية
48,673,707	53,970,672		إجمالي الموجودات غير المتداولة
321,112	332,295	6	الموجودات المتداولة
180,675	454,918	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى النقد والنقد المعادل
501,787	787,213		إجمالي الموجودات المتداولة
49,175,494	54,757,885		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
15,000,000	15,000,000	8	رأس المال
800,000	800,000	9	علاوة إصدار
1,124,651	1,124,651	10	إحتياطي قانوني
302,296	302,296	11	إحتياطي إختياري
443,767	(522,202)		(خسائر)/ أرباح مرحلة
17,670,714	16,704,745		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
64,295	72,731		مخصص مكافأة نماية خدمة الموظفين
			المطلوبات المتداولة
29,141,399	33,233,804	12	إيجار تمويلي (تمويل إجارة)
1,089,153	2,231,307	13	دائنون مراجعة
1,209,933	2,515,298	15	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
31,440,485	37,980,409		إجمالي المطلوبات المتداولة
31,504,780	38,053,140		إجمالي المطلوبات
49,175,494	54,757,885		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

طلال مصطفى الشمالي

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

أحمد وليد الوزان

رئيس مجلس الإدارة

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
		الإيرادات
1,818,432	2,217,671	إيرادات تأجير
-	(87,943)	خسارة من بيع عقارات استثمارية
(473,204)	(1,208,824)	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
1,345,228	920,904	إجمالي الإيرادات
		المصاريف
(400,047)	(547,266)	16 مصاريف إدارية
(1,256,036)	(1,339,607)	تكاليف تمويلية
(598,578)	-	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
(909,433)	(965,969)	خسارة السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
(909,433)	(965,969)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(6.06)	(6.44)	17 خسارة السهم الأساسية والمخففة - فلس

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

شركة لاند المتحدة المقاربية
شركة مساهمة كويتية
الكويت

بيان التفريات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

أرباح/ (خسائر)	أرباح/ (خسائر)					
	الجميع	مرحلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	علاوة إصدار	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
18,580,147	1,353,200	302,296	1,124,651	800,000	15,000,000	
(909,433)	(909,433)	-	-	-	-	-
17,670,714	443,767	302,296	1,124,651	800,000	15,000,000	
(965,969)	(965,969)	-	-	-	-	-
16,704,745	(522,202)	302,296	1,124,651	800,000	15,000,000	

الرصيد في 1 يناير 2020
إجمالي الحسارة الشاملة للسنة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
إجمالي الحسارة الشاملة للسنة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(909,433)	(965,969)	خسارة السنة
		تعديلات ل:
445	421	استهلاكات
473,204	1,208,824	5 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
5,547	8,436	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
598,578	-	مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
-	87,943	خسارة من بيع عقارات استثمارية
168,341	339,655	أرباح العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
		التغير في رأس المال العامل
(364,673)	(11,183)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(622,624)	-	مستحق من أطراف ذات صلة
222,787	(423,167)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(596,169)	(94,695)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
-	(465)	مدفوع لشراء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(179,044)	-	مدفوع لشراء عقارات استثمارية
-	146,312	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(179,044)	145,847	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
674,986	(919,063)	إيجار تمويلي (تمويل إجارة)
(16,220)	1,142,154	دائنون مرابحة
658,766	223,091	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(116,447)	274,243	صافي الزيادة/ (النقص) في النقد والنقد المعادل
297,122	180,675	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
180,675	454,918	7 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية:
2,170,000	6,740,000	شراء عقار استثماري من طرف ذي صلة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

(1) تأسيس وطبيعة نشاط الشركة

تأسست شركة لاند المتحدة العقارية - شركة مساهمة كويتية - الكويت "الشركة"، بموجب عقد تحويل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة كويتية مغلقة والمؤقت برقم 5611 جلد 1 بتاريخ 21 يوليو 2008. تم قيد الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 22 أغسطس 2021. تم قيد الشركة في السجل التجاري برقم 95829 بتاريخ 23 يوليو 2008.

إن شركة يوبي كابيتا القابضة (ش.م.ك.م) هي الشركة الأم لشركة لاند المتحدة العقارية ش.م.ك.ع.

الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة هي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من 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 والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه مع الهيئات التي 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 ممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

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

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 27 مارس 2022، إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(2) أسس الإعداد

2.1 بيان الالتزام

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

2.2 أسس القياس

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

2.3 عملة العرض والتعاملات الرئيسية

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

2.4 تقديرات وآراء المحاسبة الهامة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات 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.

عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، أجرت الإدارة الأحكام التالية، كجزءاً من التقديرات المتضمنة، والتي لها أكبر الأثر الجوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة للبيانات المالية هي:

تصنيف الموجودات المالية

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

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة إتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري.

تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.

تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية تطويره.

وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تراجع الشركة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة والعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة ناتجة عن انخفاض قيمة تلك الموجودات وفقاً للسياسات المحاسبية، كما يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل استناداً إلى القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

الأعمار الانتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تراجع الإدارة تقديرها للأعمار الانتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في كل تاريخ تقرير وذلك استناداً إلى المنفعة المتوقعة للأصول. إن الشكوك المرتبطة بهذه التقديرات تتعلق بالتقادم التقني الذي قد يغير المنفعة للأصول.

قياس القيمة العادلة

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والغير مالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وإفراضات استناداً إلى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ التقرير.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

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

(3) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

خلال السنة الحالية، طبقت الشركة تعديلات المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس المعايير المحاسبية الدولي والتي أصبحت واجبة التطبيق للفترات المحاسبية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021.

تعديل على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 - إمتيازات الإيجار المتعلقة بـ Covid-19 لما بعد 30 يونيو 2021.

يتعلق تعديل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار"، بالإمتيازات ذات الصلة بالإيجار المتعلقة بـ Covid 19 والتي تم تمديدها حتى 30 يونيو 2022. تسمح الوسيلة العملية للمستأجرين باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بـ Covid-19 الذي تم استلامه هو تعديل عقد الإيجار. يسمح للمستأجر بحساب إمتياز الإيجار كما لو أن التغيير ليس تعديلاً لعقد الإيجار.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 2، معيار المحاسبة الدولي رقم 39، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 : إصلاح مؤشر سعر الفائدة - المرحلة 2. توفر التعديلات تخفيفاً مؤقتاً يعالج تأثير التقارير المالية عندما يتم استبدال السعر البديل بين البنوك (اييور) بمؤشر سعر فائدة بديل خالي من المخاطر. وتشمل التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الاعفاء مباشرة، يتم التعامل معها على أنها تغييرات في سعر الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة في سعر الفائدة في السوق؛
 - السماح بالتغييرات التي يتطلبها إصلاح اييور لإجراء تغطية تخصيصات التحوط ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط؛
 - توفير إعفاء مؤقت للمنشآت من الاضطرار إلى تلبية المتطلبات المحددة بشكل منفصل عندما يتم تخصيص أداة كتحوط لمكون المخاطر.
- لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية للشركة.

المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة ولم تصبح بعد سارية المفعول :

إن المعايير المعدلة التالية والتي تسري على الفترات المالية المستقبلية التي تبدأ بعد تاريخ التقرير، لم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية ولا تتوقع الإدارة أن ينتج عن تطبيق هذه المعايير المعدلة أي أثر مادي على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية.

يسري للفترات السنوية

البيانات	التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك.	لا يوجد تاريخ محدد
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - "تحديث الإطار المفاهيمي للتقارير المالية".	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم 1 - "تصنيف المطلوبات إلى متداولة وغير متداولة".	1 يناير 2023
تعديلات معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم 16 - "العائدات قبل الإستخدام المقصود".	1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 - "العقود المرهقة - تكاليف إتمام العقد".	1 يناير 2022
دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2018-2020.	1 يناير 2022

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي أدناه السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد البيانات المالية:

4.1 الأدوات المالية

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

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

الموجودات المالية غير المشتقة

تصنيف وقياس الموجودات المالية

تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي وفقاً للفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- حددات الشركة تصنيف موجوداتها المالية غير المشتقة لموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة:

يتم تسجيل الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أن يكون محتفظ به في إطار نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - أن تؤدي شروطه التعاقدية - في تواريخ محددة - إلى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من أصل المبلغ والربح على أصل المبلغ القائم.
- يتم قياس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويتم الاعتراف بأرباح أصل المبلغ وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الدخل، كما يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من الاستبعاد في بيان الدخل.
- إن الموجودات المالية للشركة المدرجة بالتكلفة المطفأة تتألف من "النقد والنقد المعادل" و"المدنين والأرصدة المدينة الأخرى" و"المستحق من أطراف ذات صلة".

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

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

النقد والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد المعادل من نقد في الصندوق ولدى البنوك.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم الشركة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية بعد الاعتراف المبدي إلا في ظل الحالات الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بزيادة خط أعمال أو بيعه أو إتهائه.

إلغاء الإعتراف بالموجودات المالية

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

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

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

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

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

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

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

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

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

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.

(إيجار تمويلي) تمويل إجارة

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

دائنو مراجعة

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

القروض والتسهيلات

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

عدم تحقق المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4.2 العقارات الاستثمارية

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

تسجل العقارات الاستثمارية . (بما فيها العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة . بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الاستثمارية 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 الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم وقف العقار الاستثماري بصفة دائمة عن الإستخدم ولا يتوقع أي منافع إقتصادية مستقبلية من بيعه . يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصل من الإستهلاك والقيمة الدفترية للأصل المستبعد في بيان الدخل في فترة الإستهلاك.

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

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للشركة بناءً على تقييمات أجريت من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالشركة . إن المقيمين المستقلين مرخصين لدى الجهات الرقابية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة . تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام صافي الدخل .

4.3 ممتلكات ومنشآت ومعدات واستهلاك

يتم تسجيل الممتلكات والمنشآت والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء بما في ذلك التكاليف الاضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل إدارة الشركة .

لاحقاً، يتم قياس الممتلكات والمنشآت والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة . يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للمعدات . يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من بنود الممتلكات والآلات والمعدات .

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الإنتاجي عندما يتطلب الأمر، وتكون على الأقل سنوياً.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

ممتلكات ومنشآت ومعدات واستهلاك (تتمة)

عند ظهور مؤشر انخفاض القيمة، يتم تخفيض الموجودات الى قيمتها الممكن استردادها ويتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة الناتجة في الأرباح أو الخسائر. لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تصنيف الأصول إلى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها في الربح أو الخسارة.

4.4 القيمة العادلة

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

• السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو

• السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن تتاح للشركة إمكانية الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل على الوجه الأمثل، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل على الوجه الأمثل.

تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

• المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛

• المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

• المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية بصورة متكررة، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

القيمة العادلة (تتمة)

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

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

4.6 المخصصات

تسجل المخصصات عندما تكون على الشركة إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير المبلغ 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.

4.7 إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4.8 الأحداث المحتملة

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

4.9 تحقق الإيراد

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

إيرادات تأجير

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس نسبي زمني.

إيرادات الخدمات

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

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.

4.10 التأجير

الشركة كمستأجر

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

التأجير (تتمة)

الشركة 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.

يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتساب الإيراد.

4.11 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

4.12 الزكاة

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

4.13 ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح الشركة الخاضع للضريبة بعد خصم أتعاب أعضاء مجلس الإدارة للسنة.

4.14 ترجمة العملات الأجنبية

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

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 الأرباح أو الخسائر.

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4.15 تكاليف الإقراض

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

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	(5) عقارات استثمارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
47,550,000	53,055,000	عقارات استثمارية مؤجرة في دولة الكويت
161,000	161,000	عقارات استثمارية تحت التطوير في دولة الكويت
552,712	551,346	عقارات استثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة
409,388	202,675	عقارات في دولة تركيا
48,673,100	53,970,021	
2020	2021	كانت الحركة على العقارات الاستثمارية كما يلي:
دينار كويتي	دينار كويتي	
46,797,260	48,673,100	الرصيد الإفتتاحي
2,349,044	6,740,000	إضافات خلال السنة
-	(234,255)	استبعادات خلال السنة
(473,204)	(1,208,824)	التغير في القيمة العادلة
48,673,100	53,970,021	

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

إن العقارات الاستثمارية المؤجرة في الكويت تتضمن عقارات تبلغ قيمتها 2,160,000 دينار كويتي (2020: 2,170,000 دينار كويتي) مرهونة لبنوك مقابل تمويل إجارة شخصي لأطراف ذات صلة.

توجد عقارات استثمارية تبلغ قيمتها العادلة مبلغ 13,435,021 دينار كويتي (2020: 6,773,100 دينار كويتي) مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل منهم بملكية الشركة، ولم يتم تحويلها بإسم الشركة كما في تاريخ التقرير.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كانت قد تم تحديدها باستخدام طريقة معدل رسملة صافي الدخل، باستخدام إيرادات التأجير السوقية لكافة وحدات العقارات وتصنف كمستوى 3. إن متوسط معدل الرسملة المستخدمة في تقييم العقارات المحلية تأخذ في حسابها رسملة إيرادات التأجير وطبيعة العقارات وظروف السوق السائدة. إن العقارات الاستثمارية تم تقييمها وإدراجها كالتالي:

2020	2021	تم تقييم العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم فردي لكل عقار كما يلي:
دينار كويتي	دينار كويتي	
41,900,000	-	عقارات تم تقييمها بواسطة مقيم محلي خلاف البنوك
5,650,000	53,055,000	عقارات تم تقييمها بواسطة بنوك محلية
962,100	754,021	عقارات تم تقييمها بواسطة مقيم أجنبي
161,000	161,000	عقارات قيد التطوير مدرجة بالتكلفة
48,673,100	53,970,021	

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

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	(6) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
614,823	884,410	مدينو إيجارات
(598,578)	(598,578)	ناقصاً: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
16,245	285,832	
185,000	-	مدينون مقابل بيع عقارات
16,525	16,525	تأمينات
90,000	-	دفعات مقدمة لعقار استثماري
2,292	25,699	مصاريف مدفوعة مقدماً
11,050	4,239	أرصدة مدينة أخرى
321,112	332,295	

2020	2021	(7) النقد والنقد المعادل
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,737	2,230	نقد في الصندوق
178,938	452,688	أرصدة لدى البنوك
180,675	454,918	

بعض الحسابات البنكية محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة نيابة عن الشركة بمبلغ 46,176 دينار كويتي (2020: 26,202 دينار كويتي) ويوجد تنازل منهم لصالح الشركة.

(8) رأس المال

حدد رأس مال الشركة بمبلغ 15,000,000 دينار كويتي (2020 : 15,000,000 دينار كويتي)، موزع على عدد 150,000,000 سهم (2020 : 150,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (2020 : 100 فلس) وجميع الأسهم نقدية.

(9) علاوة إصدار

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

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(10) إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة قبل إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة إلى الإحتياطي القانوني، ويجوز للشركة إيقاف هذه التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا لتأمين توزيع أرباح سنوية بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات. لم يتم التحويل للإحتياطي القانوني خلال السنة نظراً لوجود خسائر.

(11) إحتياطي إختياري

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

(12) إيجار تمويلي (تمويل إجارة)

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
30,091,665	33,535,031
(950,266)	(301,227)
29,141,399	33,233,804

إيجار تمويلي

تكاليف تمويلية مؤجلة

تمثل الإجارة التمويلية في تمويل إسلامي تم الحصول عليه من مؤسسات مالية محلية لتمويل شراء العقارات الاستثمارية (إيضاح 5). إن العقارات الإستثمارية المؤجرة في دولة الكويت قد تم تأجيرها للشركة بموجب عقد تمويل إجارة مع الوعد بالشراء في نهاية فترة التأجير وهي سنة من تاريخ العقد، وتحمل معدل ربح فعلي متفق عليه مع المؤسسات المالية. إن الرصيد المذكور أعلاه يتضمن إيجار تمويلي ممنوح من خلال أطراف ذات صلة 7,609,837 دينار كويتي (2020: 2,607,952 دينار كويتي).

(13) دائنون مراجعة

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
1,108,645	2,263,169
(19,492)	(31,862)
1,089,153	2,231,307

دائنون مراجعة

تكاليف تمويلية مؤجلة

إن عقد دائنو المراجعة لمدة تتراوح من 6 إلى 8 أشهر، وتحمل معدل ربح فعلي بلغ 4.25%.

(14) معاملات مع أطراف ذات صلة

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

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

معاملات مع أطراف ذات صلة (تمة)

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		بلغت أرصدة المعاملات مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة كالتالي:
		أرصدة أطراف ذات صلة متضمنة في بيان المركز المالي:
		مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 15)
-	197,300	شركة يوني كابيتا القابضة ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة
-	6,476	شركة يوني كابيتا العقارية ذ.م.م
-	9,776	شركة الأفكار المتقدمة للتجارة العامة والمقاولات
199,241	188,443	شركة الصناعات الخفيفة القابضة ش.م.ك (مقفلة)
-	104,625	مستحق لأفراد ذات صلة
199,241	506,620	

موجودات / مطلوبات محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة

لدى الشركة بعض الموجودات والمطلوبات المتضمنة في البيانات المالية وهي مسجلة بإسم أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل منهم تبين أن الشركة تمتلك بالكامل لهذه الموجودات والمطلوبات، وهذه الموجودات والمطلوبات كما يلي:

موجودات		
26,202	46,176	النقد والنقد المعادل (إيضاح 7)
6,773,100	13,435,021	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
6,799,302	13,481,197	

مطلوبات

مطلوبات		
2,607,952	7,609,837	إيجار تمويلي (إيضاح 12)
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
211,320	422,419	معاملات متضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر:
		إيرادات - إيرادات من عقارات استثمارية محتفظ بها بواسطة أطراف ذات صلة
		مكافأة موظفي الإدارة العليا:
42,600	42,600	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
3,807	3,807	مكافأة نهاية الخدمة
46,407	46,407	

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	(15) دائنون وأرصدة دائنة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
578,105	50,608	ذمم دائنة
-	1,550,000	مستحق لشراء عقار استثماري
318,907	281,228	مصاريف مستحقة ومخصصات
15,757	17,183	دائنو أجازات
63,679	71,674	تأمين إيجارات
199,241	506,620	مستحق لأطراف ذات صلة (إيضاح 14)
34,244	37,985	دفعات مقدمة مستلمة
1,209,933	2,515,298	

2020	2021	(16) مصاريف إدارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
146,770	138,648	رواتب وأجور ومزايا
445	421	استهلاك
25,685	156,644	أتعاب قانونية ومهنية
16,068	16,068	إيجارات ومصاريف تأجير
211,079	235,485	مصاريف صيانة وكهرباء وماء ومصاريف أخرى
400,047	547,266	

(17) خسارة السهم الأساسية والمخففة

تم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بإستثناء أسهم الخزينة.

2020	2021	
(909,433)	(965,969)	خسارة السنة (د.ك)
150,000,000	150,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(6.06)	(6.44)	خسارة السهم الأساسية والمخففة - فلس

(18) تحليل القطاعات

إن قطاعات الشركة القابلة للتسجيل بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8 هي قطاعات محلية ودولية.

الإجمالي	دولي	محلي	31 ديسمبر 2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,217,671	-	2,217,671	إيرادات تأجير
(965,969)	(114,119)	(851,850)	خسارة القطاع
54,757,885	754,021	54,003,864	إجمالي الموجودات
(38,053,140)	-	(38,053,140)	إجمالي المطلوبات
16,704,745	754,021	15,950,724	صافي الموجودات

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

تحليل القطاعات (تتمة)

الإجمالي	دولي	محلي	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,818,432	-	1,818,432	إيرادات تأجير
(909,433)	-	(909,433)	خسارة القطاع
49,175,494	962,100	48,213,394	إجمالي الموجودات
(31,504,780)	-	(31,504,780)	إجمالي المطلوبات
17,670,714	962,100	16,708,614	صافي الموجودات

(19) إدارة المخاطر المالية

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

نتيجة لإستخدام الأدوات المالية، تتعرض الشركة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

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

تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء وذلك من خلال وضع قيود إئتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة الذمم المدينة القائمة. تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك جيدة السمعة.

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان.

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

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
178,938	452,688	أرصدة لدى البنوك
228,820	306,596	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (ماعدا المصروفات والمدفوعات المقدمة)
407,758	759,284	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

مخاطر الائتمان (تتمة)

تعتبر الشركة أن كافة الموجودات المالية المذكورة أعلاه غير منخفضة القيمة وأنها ذات جدارة ائتمانية جيدة لكل فترة تقرير. إن المخاطر الائتمانية الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية هي مخاطر محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية حسنة السمعة وذات تصنيفات ائتمانية مناسبة والتي حددتها وكالات تصنيف دولية. لم يتم تحميل خسارة ائتمانية متوقعة على التأمينات المستردة والأرصدة المدينة الأخرى بسبب عدم ماديتها.

تستخدم الشركة مصفوفة مخصص بناء على معدلات القصور الملحوظة التاريخية للشركة وذلك لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة لمديني الإيجارات من العملاء الأفراد. يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير باستخدام مصفوفة مخصص وذلك لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن معدلات المخصص تستند إلى الأيام المتأخرة لتجميعات قطاعات عملاء مختلفة لنماذج خسارة ماثلة. إن الجدول التالي يفصل مخاطر مديني الإيجارات استناداً إلى مصفوفة مخصص الشركة.

الإجمالي	أكثر من 365 يوم	من 181 إلى 365 يوم	حتى 180 يوم	31 ديسمبر 2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إجمالي القيمة المرحلة
884,410	520,486	151,859	212,065	عمر الخسارة الائتمانية المتوقعة
(598,578)	(520,486)	(58,569)	(19,523)	
الإجمالي	أكثر من 365 يوم	من 181 إلى 365 يوم	حتى 180 يوم	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إجمالي القيمة المرحلة
614,823	445,992	115,730	53,101	عمر الخسارة الائتمانية المتوقعة
(598,578)	(445,992)	(108,000)	(44,586)	

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة في مواجهة الشركة لصعوبات في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتزاماتها التي تتعلق بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر. تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطاراً ملائماً لإدارة متطلبات إدارة السيولة قصيرة وطويلة الأجل للشركة. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد، إلى أقصى حد ممكن، من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية وأوقات الضغط، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة الشركة.

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

الإجمالي	سنة أو أقل	31 ديسمبر 2021
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,477,313	2,477,313	دائون وأرصدة دائنة أخرى (ماعدا الدفعات المقدمة)
33,535,031	33,535,031	إيجار تمويلي (تمويل إجارة)
2,263,169	2,263,169	دائون مراجعة
38,275,513	38,275,513	

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

مخاطر السيولة (تمة)

31 ديسمبر 2020

الإجمالي	سنة أو أقل	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,175,689	1,175,689	دائنون وأرصدة دائنة أخرى (ماعدات الدفعات المقدمة)
30,091,665	30,091,665	إيجار تمويلي (تمويل إجارة)
1,108,645	1,108,645	دائنو مراجعة
32,375,999	32,375,999	

مخاطر السوق

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

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

إن تعرض الشركة لمخاطر السوق ينشأ من:-

- مخاطر معدلات الفائدة
- مخاطر العملات الأجنبية
- أسعار الأسهم

مخاطر معدل الفائدة

يتمثل خطر معدل الفائدة في تغير قيمة الأدوات المالية وهذا نتيجة للتغيرات في معدل سعر الفائدة في السوق. لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الفائدة حيث أن معدل الربح للترتيبات التمويلية ثابتاً خلال فترة استحقاق التعاقد.

مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في حقوق الملكية. لا تتعرض الشركة لمخاطر مادية تتعلق بأسعار الأسهم.

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 للشركة من خلال مراقبة التعرض الجوهري لمخاطر العملات بصفة منتظمة وإتخاذ الإجراءات اللازمة عندما يتطلب الأمر ذلك. إن الشركة غير معرضة لمخاطر العملات الأجنبية.

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(20) قياس القيمة العادلة

إن المبالغ المرحلة للموجودات والمطلوبات المالية حسب إدراجها في بيان المركز المالي هي كالتالي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		موجودات مالية:
		بالتكلفة المطفأة:
180,675	454,918	النقد والنقد المعادل
318,820	306,596	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
499,495	761,514	
		مطلوبات مالية:
		مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة:
29,141,399	33,233,804	إيجار تمويلي (تمويل إجارة)
1,089,153	2,231,307	دائنو مراجعة
1,209,933	2,515,298	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
31,440,485	37,980,409	

إن الإدارة تعتبر كافة المبالغ المرحلة للموجودات والمطلوبات المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للشركة بناءً على تقييمات يتم تنفيذها بواسطة مقيمين عقاريين مؤهلين (إيضاح 5). إن المدخلات والإفتراضات الهامة يتم تطويرها بالتشاور الوثيق مع الإدارة. إن نموذج التقييم المستخدم يتضمن المدخلات الغير قابلة للملاحظة وتشمل متوسط معدل الرملة. إن متوسط معدل الرملة المستخدم في التقييم يضع في اعتباره رملة إيرادات التأجير وطبيعة العقار وظروف السوق السائدة. إن أي زيادة في معدل الرملة المستخدم ينتج عنه نقص في القيمة العادلة والعكس. عند تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تم افتراض أن استخدامها الحالي هو أعلى وأفضل استخدام لهذه العقارات.

(21) إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات ظروف قطاع الأعمال. للمحافظة على هيكلية رأس المال أو تعديلها، قد تقوم الشركة بتعديل المبالغ المدفوعة كتوزيعات أرباح للمساهمين أو إرجاع رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغيرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين الماليتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020.

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إدارة رأس المال (تتمة)

تدير الشركة مخاطر رأس المال عن طريق المراقبة المستمرة لمعدل المديونية. إن معدل المديونية خلال السنة كالتالي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,230,552	35,465,111	تمويل من الغير
(180,675)	(454,918)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
30,049,877	35,010,193	صافي الدين
17,670,714	16,704,745	إجمالي حقوق الملكية
170	210	معدل المديونية (%)

(22) مطلوبات محتملة

قام أحد دائني الشركة الأم برفع قضية ضد الشركة يطلب سداد مبلغ 3 مليون دينار كويتي مستحقة من الشركة الأم، والشركة طرفاً في هذه القضية. هذه المطلوبات هي مقابل عقار استثماري للشركة، وبسبب رفض المحكمة للدعوى قام الدائن بإجراء استئناف على الحكم ولا تزال القضية متداولة في المحكمة المختصة.

(23) الجمعية العمومية للمساهمين

في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 3 مايو 2021، تم اعتماد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، دون إجراء أي توزيعات أرباح.

(24) الأثر المترتب على جائحة كوفيد - 19

أدى تفشي جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) في مطلع 2020 في معظم البلدان إلى تعطل الأعمال التجارية على نحو واسع النطاق، ومارتب على ذلك من أثر سلبي على الأنشطة الاقتصادية. تراقب الشركة باستمرار الأثر الواقع عليها لإدارة التعطل المحتمل في الأعمال بسبب تفشي جائحة كوفيد 19. إن إيرادات تأجير العقارات التي تعد الإيراد الرئيسي للشركة قد تأثرت سلباً. تحققت الشركة من ما إذا كان هناك أي تسويات وتغيرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر يتعين أخذها في الاعتبار والإفصاح عنها في البيانات المالية. فيما يلي الافتراضات الرئيسية حول مصادر التقديرات الرئيسية المستقبلية والأخرى التي قد تنطوي على مخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تسويات مادية على البيانات المالية.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية وتشمل التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تحققت الشركة من وجود أي مؤشرات على انخفاض القيمة الناتجة من الموقف المذكور أعلاه وأي حالات عدم تأكد جوهرية فيما يتعلق بالملتمكات والمنشآت والمعدات والموجودات غير المالية الأخرى والتقييم العادل للعقارات الاستثمارية والمترتب على تعطل الأعمال، وخلصت أنه يوجد أثر سلبي مترتب على جائحة كوفيد 19. إن أثر التغيرات في مدفوعات الإيجار الناتجة من نقص في الإيرادات بمبلغ 17,054 دينار كويتي خلال عام 2021 و(268,462 دينار كويتي خلال عام 2020).

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الأثر المترتب على جائحة كوفيد - 19 (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

قيمت الشركة موجوداتها المالية للتحقق من وجود أي مؤشرات انخفاض في قيمتها، وخلصت إلى أن المبالغ المسجلة تمثل أفضل تقييم للإدارة المستند إلى المعلومات القابلة للملاحظة المتاحة، وأن الأثر السلبي هو التأخر في تحصيل الذمم المدينة.

المطلوبات والالتزامات المحتملة

قيمت الشركة الأثر المترتب على تعطيل أي أنشطة تشغيلية، فضلاً عن استعراض الزيادة المحتملة في المطلوبات والالتزامات المحتملة، ولم يتم تحديد أثر هام.

مبدأ الاستمرارية

أجرت الشركة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. خلصت الشركة أن لديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير، ونتيجة لذلك فقد أعدت البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

(25) الأرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض الأرقام المقارنة للتوافق مع عرض السنة الحالية. لم تؤثر إعادة التبويب على صافي الأرباح أو الخسائر أو حقوق الملكية المسجلة سابقاً.