

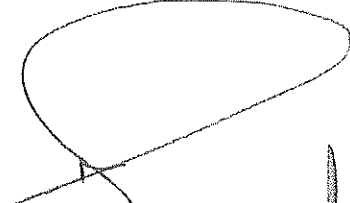
التاريخ: 2022-3-27

السادة/ شركة بورصة الكويت
المحترمين
دولة الكويت

الموضوع : نتائج إجتماع مجلس الإدارة
لشركة لاند المتحدة العقارية (ش.م.ك.ع.)

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، فإننا نود الإفادة بأن مجلس ادارة الشركة قد انعقد كما هو مقرر له يوم الأحد الموافق 2022/03/27 في تمام الساعة 01:00 م (الواحدة ظهراً) وتم مناقشة وإعتماد البيانات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام


طلال مصطفى الشمالي
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي




*مرفق لكم نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

نموذج الإفصاح عن المعلومات الجوهرية

27-3-2022	التاريخ
لاند المتحدة العقارية	اسم الشركة المدرجة
تم انعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة لاند المتحدة العقارية يوم الأحد الموافق 27 مارس 2022 في تمام الساعة الواحدة بعد الظهر وتم مناقشة واعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31-12-2021.	المعلومة الجوهرية
لا يوجد	أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة

يتم ذكر الأثر على المركز المالي في حال كانت المعلومة الجوهرية قابلة لقياس ذلك الأثر، ويستثنى الأثر المالي الناتج عن المناقصات و الممارسات وما يشبهها من عقود.

إذا قامت شركة مدرجة من ضمن مجموعة بالإفصاح عن معلومة جوهرية تخصها ولها انعكاس مؤثر على باقي الشركات المدرجة من ضمن المجموعة، فإن واجب الإفصاح على باقي الشركات المدرجة ذات العلاقة يقتصر على ذكر المعلومة والأثر المالي المترتب على تلك الشركة بعينها.



United
Real
Estate
لاند المتحدة العقارية

65

Company Name	اسم الشركة
LAND UNITED REAL ESTATE Co.	شركة لاند المتحدة العقارية

Financial Year Ended on	2021-12-31	نتائج السنة المالية المنتهية في
-------------------------	------------	---------------------------------

Board of Directors Meeting Date	2022-03-27	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم إرفاق هذه المستندات

التغيير (%) Change (%)	السنة المقارنة Comparative Year	السنة الحالية Current Year	البيان Statement
	2020-12-31	2021-12-31	
(6.22 %)	(909,433)	(965,969)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(6.22 %)	(6.06) Fils	(6.44) Fils	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
56.88 %	501,787	787,213	الموجودات المتداولة Current Assets
11.35 %	49,175,494	54,757,885	إجمالي الموجودات Total Assets
20.80 %	31,440,485	37,980,409	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
20.78 %	31,504,780	38,053,140	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(5.46 %)	17,670,714	16,704,745	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
17.12 %	1,818,432	2,129,728	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
155.67 %	(436,229)	242,855	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
3.48 %	NA	3.48 %	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital



التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	Statement
	2020-12-31	2021-12-31	
(134.93 %)	(431,338)	(1,013,377)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(134.93 %)	(2.88) Fils	(6.76) Fils	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
24.35 %	466,353	579,938	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
361.58 %	41,866	193,248	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
<p>Reasons for Increase in Loss: Though the Rental Income has increased substantially during year 2021 , there was a considerable increase in the unrealized loss from real estate property valuation. The admin and finance cost has also increased compared to the previous year.</p>	<p>اسباب ارتفاع صافي الخسائر : في حين ارتفعت إيرادات التأجير خلال العام 2021. إلا ان ارتفاعا في الخسائر (الغير محققة) ناتجة عن التغير في القيمة العادلة للعقارات. بالإضافة الى ارتفاع المصروفات العمومية و المصروفات التمويلية في العام 2021 مقارنة مع العام 2020. أدى الى ارتفاع صافي الخسائر.</p>

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	422,419	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
---	---------	--

Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	46,407	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
--	--------	--



Auditor Opinion		رأي مراقب الحسابات	
1.	Unqualified Opinion	<input type="checkbox"/>	1. رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/>	2. رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/>	3. عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	<input type="checkbox"/>	4. رأي معاكس


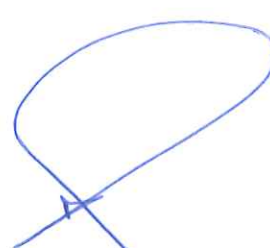
In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

كما هو موضح في الأيضاح رقم 14 حول البيانات المالية المرفقة . فان اجمالي موجودات الشركة 54,757,885 دينار كويتي كما في 31-ديسمبر-2021 تتضمن موجودات مدرجة بمبلغ 13,435,021 دينار كويتي مسجلة بأسماء اطراف ذات صلة بالشركة و لم حول باسم الشركة حتى تاريخ التقرير. ان مطلوبات الشركة تتضمن تمويل اجارة بمبلغ 7,609,837 دينار كويتي يتعلق بالموجودات المسجلة باسم أطراف ذات صلة و الممنوحة بأسماء شخصية لهؤلاء الأطراف ذوي الصلة . أيضا يتضمن العقارات الاستثمارية المؤجرة في الكويت عقارات بقيمة 2,160,000 دينار كويتي مرهونة لدى بنوك مقابل تمويل الاجارة الشخصي لهؤلاء الأطراف ذوي الصلة.	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
ان اجمالي موجودات الشركة 54,757,885 دينار كويتي كما في 31-ديسمبر-2021 تتضمن موجودات مدرجة بمبلغ 13,435,021 دينار كويتي مسجلة بأسماء اطراف ذات صلة بالشركة و لم حول باسم الشركة حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ان مطلوبات الشركة تتضمن تمويل اجارة بمبلغ 7,609,837 دينار كويتي يتعلق بالموجودات المسجلة باسم أطراف ذات صلة و الممنوحة بأسماء شخصية لهؤلاء الأطراف ذوي الصلة . أيضا يتضمن العقارات الاستثمارية المؤجرة في الكويت عقارات بقيمة 2,160,000 دينار كويتي مرهونة لدى بنوك مقابل تمويل الاجارة الشخصي لهؤلاء الأطراف ذوي الصلة.	شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي
سوف تقوم الشركة بالعمل على تحويل العقارات الى اسم الشركة و كذلك تسجيل المطلوبات التمويلية باسم الشركة	الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات
خلال العام 2022	الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات



Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
NA	NA		توزيعات نقدية Cash Dividends
NA	NA		توزيعات أسهم منحة Bonus Share
NA	NA		توزيعات أخرى Other Dividend
NA	NA		عدم توزيع أرباح No Dividends
NA	NA	علاوة الإصدار Issue Premium	زيادة رأس المال Capital Increase
NA	NA		تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي	طلال مصطفى الشمالي

كرو المهننا وشركاه
محاسبون قانونيون

برج 25 فبراير، دور 29
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص. ب 26154، ضفأة، الكويت
الرمز البريدي 13122

تليفون : +965 22942740
فاكس : +965 22452549

www.crowe.com.kw

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 بـ 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 وتدفقاتها 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 نحول بإسم الشركة حتى تاريخ التقرير. إن مطلوبات الشركة تتضمن تمويل إيجارة بمبلغ 7,609,837 دينار كويتي يتعلق بالموجودات المسجلة بإسم أطراف ذات صلة والمنوحة 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 الإيجارة 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 المالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية ككل، وإلى النوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي 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.

مسؤولية الإدارة 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 بديل 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 تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء 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 إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بما 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 إلى 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 بما 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 إلى عدم قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بما 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 مسؤولون عن توجيه والإشراف على وأداء أعمال تدقيق الشركة. لا تزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين 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 المسؤولين 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 الحكومة، 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 تظفي 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 المهنيا
سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فئة أ
كرو المهنيا وشركاه
المبرمجين



شركة لاند المتحدة المقارية

شركة مساهمة كويتية

الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		الموجودات غير المتداولة
607	651		ممتلكات ومنشآت ومعدات
48,673,100	53,970,021	5	عقارات إستثمارية
48,673,707	53,970,672		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
321,112	332,295	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
180,675	454,918	7	التقدي والتقدي 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)		(خصائر) / أرباح مرحلة
17,670,714	16,704,745		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
64,295	72,731		خصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
			المطلوبات المتداولة
29,141,399	33,233,804	12	إيجار تمويلي (تمويل إجارة)
1,089,153	2,231,307	13	دائون مرابحة
1,209,933	2,515,298	15	دائون 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 الحرفية تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها

طلال مهطفي 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)	5	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
<u>1,345,228</u>	<u>920,904</u>		إجمالي الإيرادات
			المصاريف
(400,047)	(547,266)	16	مصاريف إدارية
(1,256,036)	(1,339,607)		تكاليف تمويلية
(598,578)	-		مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة
<u>(909,433)</u>	<u>(965,969)</u>		خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
<u>(909,433)</u>	<u>(965,969)</u>		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
<u>(6.06)</u>	<u>(6.44)</u>	17	خسارة السهم الأساسية والمخفضة - فلس

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية وتقرأ معها



Crowe Al-Muhanna & Co.
Certified Accountants
25 February Tower, 29th Floor
Khalid Ibn Waleed Street, Sharq
P.O. Box 26154, Safat
13122 – Kuwait
Tel. +965 22942740
Fax +965 22452549
www.crowe.com.kw

Independent auditor's report

To the shareholders of Land United Real Estate Company – K.S.C.
Kuwait

Report on the Audit of the Financial Statements

Qualified Opinion

We have audited the financial statements of Land United Real Estate Company – K.S.C. (the "Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2021, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, except for the possible effects of the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2021, and its financial performance and cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

Basis for Qualified Opinion

As mentioned in Note 14 to the accompanying financial statements, the total assets of the Company amounting to KD 54,757,885 as of 31 December 2021 include assets with carrying value of KD 13,435,021 which are registered and held in the name of related parties and are not transferred to the Company's name as of the reporting date. The liabilities of the company include Ijara financing amounting to KD 7,609,837 related to the assets registered in the name of related parties which are availed in the personal name of these related parties. Further the leased investment properties in Kuwait include properties valued at KD 2,160,000 which are mortgaged with the banks against the personal Ijara financing of the related parties.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' *Code of Ethics for Professional Accountants* (IESBA Code), and we have fulfilled our ethical responsibilities in accordance with the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. We have determined the matters described below as the key audit matters.



Independent Auditor's Report to the Shareholders of Land United Real Estate Company – K.S.C. (continued)
Key Audit Matters (continued)

Valuation of investments properties

The Company's investments properties are carried at KD 53,970,021 in the statement of financial position and the change in fair value loss recorded in the statement of profit or loss is KD 1,208,824. The valuation of investment properties is a significant judgment area requiring a number of assumptions including the future occupancy levels and rental rates. Changes in these assumptions and judgments could lead to significant changes in valuation of investment properties and consequently unrealized losses in the statement of profit or loss. The Company's disclosures about its real estate investments are included in Notes 4.2 and 5.

Our audit procedures included assessing the appropriateness of management's process for reviewing and assessing the work of the external valuers and their valuations including management's consideration of competence and independence of the external valuers. We agreed the total valuation in the valuers' report to the amount reported in the financial statements, assessed the appropriateness of the valuation methodologies used in assessing the fair value of the investment properties including discussions with management and challenging the estimates, assumptions and valuation methodology used in assessing the fair value of investment properties.

Other information included in the Company's 2021 Annual Report

Management is responsible for the other information. Other information consists of the information included in the Company's Annual Report for the year ended 31 December 2021, other than the financial statements and our auditors' report. We obtained the report of the Company's Board of Directors, prior to the date of our auditors' report and we expect to obtain the remaining sections of the Company's Annual Report after the date of our auditors' report.

Our opinion on the financial statements does not cover the other accompanying information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements, or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed on the other information obtained prior to the date of this auditors' report, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRSs and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.



Independent Auditor's Report to the Shareholders of Land United Real Estate Company – K.S.C. (continued)
Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.




Independent Auditor's Report to the Shareholders of Land United Real Estate Company – K.S.C. (continued)

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Furthermore, in our opinion, proper books of account have been kept by the Company and the financial statements, together with the contents of the report of the Company's board of directors relating to these financial statements, are in accordance therewith. We further report that we have obtained all the information and explanations that we required for the purpose of our audit and that the financial statements include all information required by the Companies Law No.1 of 2016, as amended, and its Executive Regulations, as amended, and the Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, and that an inventory was carried out in accordance with recognised procedures. To the best of our knowledge and belief, no violations of the Companies Law No.1 of 2016, as amended, and its Executive Regulations, as amended, nor of the Company's Memorandum of Incorporation and Articles of Association, as amended, have occurred during the year ended 31 December 2021 that might have had a material effect on the business of the Company or on its financial position.

We further report that, during the course of our audit, to the best of our knowledge and belief, except for the possible effects of the matters described in the Basis for Qualified Opinion section of our report, we have not become aware of any violations of the provisions of Law No. 7 of 2010, as amended, concerning the Capital Markets Authority and its related regulations, during the year ended 31 December 2021 that might have had material effect on the business of the Company or on its financial position.


Rabea Saad Al-Muhanna
License No. 152 A
Crowe Al-Muhanna & Co.

Kuwait
27 March 2022

Land United Real Estate Company K.S.C.

Kuwait

Statement of financial position as at 31 December 2021

ASSETS	Notes	2021 KD	2020 KD
Non-current assets			
Property, plant & equipment		651	607
Investment properties	5	53,970,021	48,673,100
Total non current assets		53,970,672	48,673,707
Current assets			
Accounts and other receivable	6	332,295	321,112
Cash and cash equivalents	7	454,918	180,675
Total current assets		787,213	501,787
Total assets		54,757,885	49,175,494
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Share capital	8	15,000,000	15,000,000
Share premium	9	800,000	800,000
Statutory reserve	10	1,124,651	1,124,651
Voluntary reserve	11	302,296	302,296
Retained (losses)/earnings		(522,202)	443,767
Total equity		16,704,745	17,670,714
Non-current liabilities			
Employees' end of service benefits		72,731	64,295
Current liabilities			
Finance lease (Ijara financing)	12	33,233,804	29,141,399
Murabaha payables	13	2,231,307	1,089,153
Accounts and other payable	15	2,515,298	1,209,933
Total current liabilities		37,980,409	31,440,485
Total liabilities		38,053,140	31,504,780
Total equity and liabilities		54,757,885	49,175,494

The accompanying notes form an integral part of these financial statements

Chairman
Ahmad Waleed Al Wazzan

Vice Chairman & CEO
Talal Mustafa Al Shamali

62

Land United Real Estate Company K.S.C.

Kuwait

Statement of profit or loss and other comprehensive income for the year ended 31 December 2021

	Notes	2021 KD	2020 KD
INCOME			
Rental income		2,217,671	1,818,432
Loss on sale of investment properties		(87,943)	-
Change in fair value of investment properties	5	(1,208,824)	(473,204)
Total income		<u>920,904</u>	<u>1,345,228</u>
EXPENSES			
Administrative expenses	16	(547,266)	(400,047)
Finance costs		(1,339,607)	(1,256,036)
Provision for expected credit loss		-	(598,578)
Loss for the year		<u>(965,969)</u>	<u>(909,433)</u>
Other comprehensive income		-	-
Total comprehensive loss for the year		<u>(965,969)</u>	<u>(909,433)</u>
Basic and diluted loss per share - Fils	17	<u>(6.44)</u>	<u>(6.06)</u>

The accompanying notes form an integral part of these financial statements