



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 ديسمبر 2022



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

المحتويات

صفحة	
4 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع
7	بيان المركز المالي المجمع
9 - 8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11 - 10	بيان التدفقات النقدية المجمع
58 - 12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة التمدين العقارية - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، ونتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الواردة في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. إننا نتعهد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

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

تقييمات العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة جزءاً هاماً من إجمالي الأصول. إن تقييم العقارات الاستثمارية هو مجال حكمي يتطلب العديد من الافتراضات بما في ذلك عوائد رأس المال، إيرادات الإيجار والفندق المقدرة، معدلات الإشغال، المعاملات السابقة، فترات وشروط عقود البناء والتشغيل والتحويل (BOT)، فترات وامكانية تجديد عقود الانتفاع. إن سياسة المجموعة هي أن تقييم العقارات يتم في نهاية السنة من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة، إن هؤلاء المقيمين مرخصون ويتوافر لديهم المؤهلات والخبرات اللازمة. اخذاً في الاعتبار أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل قطاع حكمي هام وإن التقييمات تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك، تم اعتبار هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. انظر إلى الإيضاحات (4.13 و 15 و 29.4) لاية معلومات اضافية عن العقارات الاستثمارية.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت، من بين أمور أخرى، اختبار مدى ملاءمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات التي تم استخدامها في التقييم. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين الخارجيين ومطابقتها مع القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية. كما قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى توافق المعلومات المرتبطة بالعقار والمستخدم كمدخلات للتقييمات الخارجية مع المعلومات التي حصلنا عليها خلال أعمال التدقيق التي قمنا بها.

القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة

إن العقارات للمتاجرة الخاصة بالمجموعة تمثل جزءاً هاماً من إجمالي الأصول. إن تقييم المجموعة للقيمة الدفترية للعقارات للمتاجرة، كونها الأقل بين التكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها، هو عملية حكمية. استخدمت الإدارة تقييمات من مقيمين مستقلين مرخص لهم، وغير مرتبطين بالمجموعة، للمساعدة في تقييم ما إذا كان صافي القيمة الممكن تحقيقها أقل من تكلفة العقارات للمتاجرة في تاريخ التقرير. تستند هذه التقييمات إلى عدد من الافتراضات بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة وعوائد الرسمة ومعدلات الإشغال وتقدير أسعار البيع لكل وحدة ومعدلات المبيعات والتكلفة لإكمال كل وحدة. بناءً على ذلك، قمنا باعتبار هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية. انظر إلى ايضاحي (4.15 و 14) لاية معلومات أخرى حول العقارات للمتاجرة.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الرئيسية

تابع / القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت ، من بين أمور أخرى ، تقييم مدى ملاءمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات المستخدمة في التقييم ومدى ملاءمة اجراءات الإدارة في مراجعة وتقييم اسعار البيع. قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين لتحديد ما إذا كان التقييم العادل المقدم يشير الى انخفاض في القيمة الدفترية للعقارات. لقد قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات. وعلاوة على ذلك ، حيثما كان ذلك ممكناً، قمنا بتقييم ما اذا كانت البيانات المتعلقة بالعقارات المستخدمة كمدخلات للتقييمات الخارجية تتسق مع المعلومات التي تم الحصول عليها اثناء عملية التدقيق.

الانخفاض في قيمة إستثمارات في شركات زميلة

إن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة تمثل جزءاً هاماً من إجمالي الأصول ، ويتم تسجيلها باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة كما يتم تقييم الهبوط في القيمة في حال وجود دلالة على ذلك الهبوط. إن احكام الادارة الهامة وعدد من الافتراضات الأخرى مطلوبة في تقييم الانخفاض في القيمة، بما في ذلك تحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار بناء على قيمته المستخدمة في حال وجود انخفاض متواصل في القيمة بناء على عروض الاسعار المعلنة. بالإضافة الى ذلك، فإن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم المستخدمة من قبل المجموعة ضرورية في تحديد قيمة الاستثمار وتخضع ايضا للتقديرات الحكيمة وإختبارات الحساسية. وبناء عليه، اعتبرنا هذا الامر من امور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الإيضاحات (4.5 و 5.2.3 و 16) للمزيد من المعلومات عن الاستثمارات في الشركات الزميلة.

إن اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين أمور اخرى، تقييم إجراءات الإدارة لتحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة. ومن أجل تقييم تلك الإجراءات، قمنا بتحديد ما إذا كان هناك اي انخفاض جوهري او متواصل في القيمة وأي تغيرات جوهريه سلبية طرأت على البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة، أو التغيرات الهيكلية في مجال الصناعة التي تعمل فيها الشركة المستثمر بها، أو التغيرات في البيئة السياسية أو القانونية التي من شأنها التأثير على أعمال الشركة المستثمر بها، وكذلك التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر بها. قمنا ايضا بمراجعة تقييم الادارة للقيمة الممكن استردادها للاستثمار بما في ذلك معقولة توقعات التدفقات النقدية ومعدلات الخصم المستخدمة في احتساب القيمة المستخدمة للشركات الزميلة حيثما كان هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة ومدى ملاءمة الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية المجمعة .

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

إن الادارة هي المسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات المتضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات في هذا الشأن. لقد قمنا بالحصول على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا، ونحن نتوقع ان نحصل على الاقسام الباقية لتقرير المجموعة السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا.

أن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الاخرى المبينة أعلاه واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها اثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية.

وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بأن هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولإعداد هذه البيانات المالية المجمعة، تكون ادارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح ،عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان 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 المجمعة.

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 المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب 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 تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.

- فهم اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان 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 المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والحواف، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة 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 المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والإشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

نقوم بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي يتم اكتشافها، بما في ذلك أي نقاط ضعف جوهرية في نظام الضبط الداخلي التي نلفت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمطالبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا، والتدابير التي تم اتخاذها، إن وجدت.

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

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبد اللطيف محمد العيان
مراقب مرخص رقم 94

محمد العيان

عبد اللطيف محمد العيان (CPA)
مراقب مرخص رقم 94 فئة أ
جرانت ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم



محمد العيان

الكويت
16 مارس 2023



بيان الأرباح او الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف دك	ايضاحات	
			الإيرادات
21,538	23,670		إيرادات التشغيل
(6,322)	(6,299)	7	تكلفة الإيرادات
15,216	17,371		صافي الإيرادات
713	874		أتعاب إدارة واستشارات
1,040	449	(أ) 14	ربح من بيع عقارات للمتاجرة
-	1,183	13	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري قيد التطوير
(302)	764	15	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
3,202	6,247		إيرادات توزيعات ارباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
7,409	10,046	9	صافي الإيراد من استثمارات في شركات زميلة
(96)	238		ربح/(خسارة) تحويل عملة أجنبية
17	536		إيرادات فوائد
1,989	853	32	إيرادات أخرى
29,188	38,561		
			المصاريف والاعباء الأخرى
(2,927)	(2,980)		تكاليف موظفين
(5,209)	(6,476)		مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
(6,763)	(6,740)		تكاليف تمويل
(14,899)	(16,196)		
14,289	22,365		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة و ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(84)	(107)	8	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(143)	(227)	8	مخصص الزكاة
(365)	(558)	8	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(60)	(35)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
13,637	21,438		ربح السنة
			الخاص بـ :
11,393	15,046		مالكي الشركة الأم
2,244	6,392		الحصص غير المسيطرة
13,637	21,438		ربح السنة
28.4 فلس	37.5 فلس	10	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم



بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	الف د.ك	الف د.ك
13,637	21,438		ربح السنة
			إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى :
			بنود سيتم تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
(5)	-		فروق العملة الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية
(48)	20		حصة في الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى للشركات الزميلة
(53)	20		
			بنود لن يتم تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
			صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من
49,604	35,472		خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,318	(2,234)		حصة في (الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة
50,922	33,238		
50,869	33,258		إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
64,506	54,696		مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
			مجموع الإيرادات الشاملة الخاصة بـ :
39,862	33,617		مالكي الشركة الأم
24,644	21,079		الحصص غير المسيطرة
64,506	54,696		مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

16 MAR 2023

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	إيضاحات	
32,667	35,932	24	الأصول
8,145	7,245	11	النقد و الأرصدة لدى البنوك
219,708	182,155	12	ذمم مدينة و ارصدة مدينة أخرى
18,378	21,000	13	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
29,055	18,914	14	عقار استثماري قيد التطوير
162,246	163,010	15	عقارات للمناجزة
140,482	150,687	16	عقارات استثمارية
1,131	4,260		استثمارات في شركات زميلة
6,668	6,219		أصول غير ملموسة
618,480	589,422		أصول أخرى
			مجموع الأصول
			مجموع الخصوم وحقوق الملكية
			الخصوم
7,171	5,357	17	مستحق الي بنوك
246,081	171,245	18	قروض لأجل
29,638	27,662	19	ذمم دائنة و ارصدة دائنة أخرى
7,986	7,778		تأمينات ايجارات مستردة
1,777	1,878		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
292,653	213,920		مجموع الخصوم
			حقوق الملكية
43,193	43,193	20	رأس المال
11,132	11,132		علاوة اصدار اسهم
(11,926)	(11,981)	21	اسهم خزينة
756	756		احتياطي من بيع اسهم خزينة
14,799	16,329	22	احتياطي إجباري
16,197	17,727	22	احتياطي إختياري
369	389		احتياطي تحويل عملة أجنبية
97,005	115,556		التغيرات المتراكمه في القيمة العادلة
22,643	30,614		أرباح محتفظ بها
194,168	223,715		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
131,659	151,787		الحصص غير المسيطرة
325,827	375,502		مجموع حقوق الملكية
618,480	589,422		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

عبدالعزیز عبد اللہ علی الغانم
نائب رئيس مجلس الادارة

محمد عبد الحميد محمد المرزوق
رئيس مجلس الادارة

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجموع



المحصول	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم			
	غير المسيطرة	المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة	المحصول	غير المسيطرة		
325,827	131,659	194,168	22,643	97,005	369	16,197	14,799	756	(11,926)	11,132	43,193									
(55)	-	(55)	-	-	-	-	-	-	(55)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(4,015)	-	(4,015)	(4,015)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(1,502)	(1,502)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
551	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(5,021)	(951)	(4,070)	(4,015)	-	-	-	-	-	(55)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
21,438	6,392	15,046	15,046	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
33,258	14,687	18,571	-	18,551	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
54,696	21,079	33,617	15,046	18,551	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(3,060)	-	-	1,530	1,530	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
375,502	151,787	223,715	30,614	115,556	389	17,727	16,329	756	(11,981)	11,132	43,193									
																				الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 58 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم										
	الحصص غير المسيطرة المجموع	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	
260,774	106,464	154,310	13,590	68,531	374	15,027	13,629	756 (11,922)	11,132	43,193	الرصيد كما في 1 يناير 2021
(4)	-	(4)	-	-	-	-	-	(4)	-	-	شراء أسهم خزينة
551	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في الحصص غير المسيطرة الناتج عن زيادة رأس المال من قبل شركة تابعة (إيضاح 6.1)
547	551	(4)	-	-	-	-	-	(4)	-	-	المعاملات مع المالكين
13,637	2,244	11,393	11,393	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
50,869	22,400	28,469	-	28,474	(5)	-	-	-	-	-	بيع (خسائر) / إيرادات شاملة أخرى للسنة
64,506	24,644	39,862	11,393	28,474	(5)	-	-	-	-	-	مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(2,340)	-	-	1,170	1,170	-	-	-	المحول الى الاحتياطي
325,827	131,659	194,168	22,643	97,005	369	16,197	14,799	756 (11,926)	11,132	43,193	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021





شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف دك	
13,637	21,438	أنشطة التشغيل
		ربح السنة
		تعديلات :
1,816	2,247	الاستهلاك والإطفاء
-	34	خسائر استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
243	283	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
302	(764)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
-	(1,183)	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري قيد التطوير
(1,040)	(449)	ربح من بيع عقارات للمتاجرة
(3,202)	(6,247)	إيرادات توزيعات ارباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(17)	(536)	إيرادات فوائد
165	151	مخصصات خسائر الإئتمان المتوقعة – بالصافي
-	645	خسائر انخفاض في قيمة المدينين والأصول الأخرى
(7,409)	(10,046)	حصة في نتائج شركات زميلة
(48)	-	ربح فروقات عملة من الأصول والخصوم غير التشغيلية
6,763	6,740	تكاليف تمويل
11,210	12,313	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل :
(3,460)	(1,867)	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(5,433)	(3,667)	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(91)	(208)	تأمينات إيجارات مستردة
(52)	(182)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
2,174	6,389	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل



تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف د.ك	ايضاح
		أنشطة الإستثمار
1,159	76,159	المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(3)	(3,134)	المدفوع لشراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
17,227	9,559	المحصل من بيع عقارات للمتاجرة
-	(2,600)	المدفوع للمساهمة في تأسيس شركة زميلة
(12)	-	المدفوع لإقتناء حصة اضافية في شركات زميلة
(802)	-	إضافات على العقارات الإستثمارية
(178)	(1,439)	إضافات على عقار إستثماري قيد التطوير
(2,201)	-	إضافات على عقارات للمتاجرة قيد التطوير
(2,336)	(1,489)	إضافات على أصول أخرى وأصول غير ملموسة
3,202	6,247	إيرادات توزيعات ارباح مستلمة
-	3,285	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
17	479	إيرادات فوائد مستلمة
16,073	87,067	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
551	551	التغير في الحصة غير المسيطرة الناتج عن زيادة رأس مال شركة تابعة
(70)	(5,894)	توزيعات ارباح مدفوعة للمساهمين
-	(1,502)	توزيعات أرباح مدفوعة الى الحصة غير المسيطرة من قبل شركة تابعة
(4)	(55)	صافي التغير في اسهم الخزينة
(4,096)	(1,814)	التغير في المستحق الى بنوك
(6,672)	(74,836)	التغير في القروض لأجل
(6,565)	(6,641)	تكاليف تمويل مدفوعة
(16,856)	(90,191)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,391	3,265	صافي الزيادة في النقد وشبه النقد
31,201	32,592	النقد وشبه النقد في بداية السنة
32,592	35,857	النقد وشبه النقد في نهاية السنة



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس واغراض الشركة الأم

تأسست شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في الكويت بتاريخ 16 ديسمبر 1982 طبقاً لأحكام قانون الشركات. إن الشركة الأم والشركات التابعة لها مشار إليها معاً على أنها "المجموعة". إن أسهم الشركة الأم متداولة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تتمثل أغراض الشركة الأم الأساسية في أعمال الاستثمار العقاري داخل وخارج الكويت لأغراض التملك بما في ذلك الشراء، البيع، الاستثمار والتأجير. تقوم الشركة الأم بتطوير المشاريع العقارية وتعهدهات انشاءات المباني، إدارة أملاك الغير، انشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقارية، القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاستثمار في الشركات ذات الاغراض المشابهة لأغراضها واستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم: ص.ب 21816 - الصفاة 13079 - دولة الكويت.

تم اعتماد اصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 16 مارس 2023 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

2. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

3. التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على الفترة الحالية.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2022	التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود متقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	التحسينات السنوية دورة 2018-2020

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تضيف التعديلات متطلباً، بالنسبة للالتزامات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن يقوم المشتري بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للرسوم التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21: الرسوم، يطبق المشتري تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الرسوم قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ. تضيف التعديلات أيضاً بياناً صريحاً بأن المشتري لا يعترف بالأصول المحتملة المقتناة في عملية دمج الأعمال.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

ليس لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سينتج عنه خسارة أم لا.

توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.

يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تطبق فيها التعديلات أولاً.

ليس لتطبيق هذا التعديل أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالخصوم المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من الخصوم المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من الخصوم المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الخصوم المالية الأصلية.

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت إلى احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزء من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات المستاجر؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُفي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مساهمة	لا يوجد تاريخ محدد
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	1 يناير 2023
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية	1 يناير 2024
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول	1 يناير 2024
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار	1 يناير 2024

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعايير المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الأصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الأصول عملاً تجاريًا، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الأصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصة في الشركة التابعة التي تمتلك الأصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للخصوم نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية الهامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظرًا لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات إلى متداولة أو غير متداولة لا يعتمد إلا على التعهدات التي يتطلب من المنشأة الالتزام بها في تاريخ البيانات المالية أو قبل هذا التاريخ. إضافة إلى ذلك، يتعين على المنشأة الإفصاح عن هذه المعلومات ضمن الإيضاحات بما يمكن مستخدمي البيانات المالية من استيعاب التعرض للمخاطر عندما تصبح الالتزامات غير المتداولة في ظل هذه التعهدات قابلة للسداد في غضون اثنا عشر شهراً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - عقود الإيجار

تتطلب التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن يقوم البائع أو المستأجر بقياس أصل حق الانتفاع الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار الإيجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الانتفاع الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقاً لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الانتفاع والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في اعداد البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه.

4.1 أساس الاعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، وهو عملة التشغيل الخاصة بالشركة الأم، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية وعقار استثماري قيد التطوير والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

اخترت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع" في بيانين منفصلين وهما: "بيان الأرباح أو الخسائر" و "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع".

4.2 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة .

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلة) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة للعرض، او يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. جميع الشركات التابعة لديها تقرير بتاريخ 31 ديسمبر.

تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في ايضاح (6) حول البيانات المالية المجمعة.

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة . و حيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع ، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة و ذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الأرباح او الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة المستحوز عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب.

إن الحصص غير المسيطرة ، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصافي الاصول للشركات التابعة و غير المحتفظ بها من قبل المجموعة . تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الإيرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءا على حصة ملكية كلاهما .ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

ان التغيير في نسبة ملكية الشركة التابعة ، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية . اذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم :

- عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والخصوم للشركة التابعة .
- عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة.
- عدم تحقق فروقات التحويل المترجمة ، المسجلة ضمن حقوق الملكية .
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر.
- اعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح والخسائر او الأرباح المحتجزة، كما هو مناسب، كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.



تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.3 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الشراء في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الشراء. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة اما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعروفة المشتراة.

وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للخصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة المشتراة والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراة والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للخصص غير المسيطرة في سجلات التي تم شراؤها، وبين، (ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في المشتراة فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. اذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.

4.4 الشهرة

تتمثل الشهرة في المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من دمج الأعمال والتي لا يمكن تعريفها وتسجيلها بشكل منفصل.

4.5 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ان هذا يمثل الربح المخصص لاصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة وبالتالي هو الربح بعد الضريبة و الخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة و المجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ و تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما اذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما اذا كان هناك اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته. إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الهبوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة و قيمتها المدرجة، و تسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل اية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية ونتائج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ان الاستثمارات في شركات زميلة هي أصول غير متداولة، ما لم ينص على غير ذلك.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.6 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخطوط الانتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البيئية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية المجمعة. بالإضافة الى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

4.7 تحقق الإيرادات

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- تقديم خدمات.
- إيرادات بيع عقارات.
- إيراد إيجارات وإيرادات خدمات أخرى من عقارات استثمارية.
- تقديم خدمات الفندق
- إيراد الفوائد وما شابهها.
- إيراد توزيعات أرباح.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تدرك المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل التحكم في منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

- 1- تحديد العقد مع العميل
- 2- تحديد التزامات الأداء
- 3- تحديد سعر الصفقة
- 4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
- 5- الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.

غالبًا ما تدخل المجموعة في معاملات تنطوي على مجموعة من منتجات المجموعة وخدماتها. في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر الصفقة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت ، عندما (أو كما) تلبى المجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

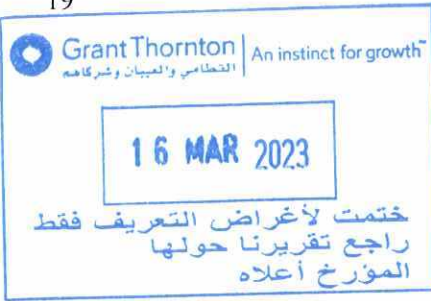
تقوم المجموعة بتحديد مطلوبات العقود للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ ، إن وجدت ، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، إذا أوفت المجموعة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعترف المجموعة إما بأصل عقد أو مستحق، إن وجد، في بيان المركز المالي المجموع الخاص بها ، اعتمادًا على ما إذا كان هناك حاجة إلى شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.

4.7.1 إيراد الايجار

يتم تسجيل إيرادات الايجارات من العقارات الإستثمارية كما هو موضح في ايضاح 4.10.

4.7.2 إيراد الخدمات

تحقق المجموعة إيرادات من الصيانة والإعلانات والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بإيراد تقديم الخدمات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمة.



تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.7 تابع / تحقق الإيرادات

4.7.3 أتعاب إدارة واستشارات

تحقق المجموعة إيرادات أتعاب وعمولات من مجموعة متنوعة من إدارة الأصول ، الاستثمار البنكي ، العهدة ، الإستشارات وخدمات الوساطة المقدمة الى عملائها. يتم الاعتراف بإيرادات الأتعاب والعمولات على مدى فترة الخدمة.

4.7.4 إيرادات من بيع عقارات للمتاجرة

تقوم المجموعة بتطوير وبيع شقق سكنية التي هي جزء من مجمع سكني موجود في الكويت. إن إيرادات بيع هذه العقارات يتحقق عند تحويل السيطرة على العقار الى العميل. ترى الإدارة ان حق الدفع الواجب النفاذ بالنسبة لهذا المشروع لا ينشأ إلا عند انتقال الملكية القانونية للعقار الى العميل / تقديم إخطار قانوني للعميل لحيازة العقار. وهكذا ، فإن الإيراد سوف يتحقق في وقت معين عند انتقال الملكية القانونية الى العميل ، أو عندما يتم تقديم إخطار قانوني للعميل لحيازة العقار أو عند التسليم الفعلي للعميل.

4.7.5 تقديم خدمات الفندق

تقوم المجموعة أيضا بتقديم خدمات فندقية ويتم تحقيق الإيراد من تقديم الخدمات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمات. يتم تحقق إيرادات الغرف من اشغال الغرف بشكل يومي، وإيراد المأكولات والمشروبات والمبيعات المتعلقة بها يتم تسجيلها عند البيع.

4.7.6 إيرادات متعلقة بالفوائد

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والمصاريف عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

4.7.7 إيرادات توزيعات الأرباح

إيرادات توزيعات الأرباح يتم تسجيلها عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.

4.8 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

4.9 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو انتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

4.10 أصول مؤجرة

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها ، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد ، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة.
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.10 تابع / أصول مؤجرة

تابع/ المجموعة كمستأجر

اخترت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة). بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصول حق الاستخدام (التي لم تصنف كعقارات استثمارية) على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضا بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بحساب أصول حق الاستخدام المحددة كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة اثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحًا بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي. تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في مادة ثابتة)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات معينة بشكل معقول إلى أن تمارس. بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة المضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطًا، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقود منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل. يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.11 الممتلكات والآلات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والآلات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه بها من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصا الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والآلات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات الممتلكات والآلات والمعدات. يتم استخدام النسب المئوية السنوية التالية:

- آلات ومعدات 20% إلى 33.33%
- سيارات 20% إلى 25%
- اثاث وتركيبات واجهزة مكتبية 5% إلى 33.33%

أما في حالة الممتلكات المؤجرة، يتم قياس العمر الانتاجي بالمقارنة مع أصول أخرى مملوكة أو عن طريق مدة الإيجار، إذا كانت أقصر.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنويا على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

4.12 الأصول غير الملموسة

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي لها عمر محدد والتي تم اقتنائها بصفة مستقلة بالتكلفة ناقصا الإطفاء المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة.

يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الإطفاء في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغيير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغيير.

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد والتي تم اقتنائها بصفة مستقلة بالتكلفة ناقصا خسائر الإنخفاض في القيمة.

يتم حذف الأصول غير الملموسة عند الاستبعاد أو عند ثبوت عدم وجود منفعة اقتصادية مستقبلية من الاستخدام. يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد بمقدار الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الدفترية للأصل المستبعد، ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

4.13 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويا وتدرج في بيان المركز المالي المجموع بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين محترفين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مؤيدة بأثباتات من السوق أو يتم تحديدها من قبل ادارة المجموعة بناء على معرفتها بالعقار.

يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.



تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.14 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً ادراج العقارات قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل سنة مالية وذلك باستخدام طرق تقييم متفقة مع احوال السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم تسجيل الارباح او الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الارباح او الخسائر المجمع. اذا اقرت المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكمال الانشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه او عند اكمال التطوير (أيهما اقرب).

4.15 عقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصل كل عقار إلى حالته الحاضرة بما في ذلك تكاليف التمويل المحددة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقعة تكبدها عند الإتمام والبيع.

4.16 اختبار انخفاض قيمة الشهرة والأصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الأصول إلى أدنى مستويات تشير إلى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنه وحدة منتجة للنقد. يتم توزيع الشهرة على تلك الوحدات المنتجة للنقد والتي يكون من المتوقع أن تولد انسيابية من العوائد نتيجة دمج الأعمال وتمثل أقل تقدير تم وضعه من قبل ادارة المجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة.

يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد تلك والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل ادارة المجموعة على انها معادلة لقطاعاتها التشغيلية) لغرض الانخفاض في القيمة وبشكل سنوي. كما يتم اختبار كافة مفردات الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغييرات تشير إلى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم الاعتراف بخسائر هبوط القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، و هي الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع و القيمة قيد الاستخدام. لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة انتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي. يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل اصل او وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الادارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق و الأصول المحددة.

تخضع خسائر انخفاض القيمة للوحدة المنتجة للنقد أو لا القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذه الوحدة المنتجة للنقد. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل إلى قيمته الجارية.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4.17 الادوات المالية

4.17.1 التحقق، القياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. إن القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأيضا كان ذلك منطبقاً لإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "القبض والدفع" أو أ. عند تحويل المجموعة بشكل أساسي لجميع مخاطر ومنافع الأصل.
- ب. عندما لم تحول المجموعة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

4.17.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- الأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للمجموعة إجراء الاختيارات / التحديدات التالية غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبني لأصل مالي:

- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة تحديد لا رجعة فيه لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمعيار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4.17 تابع/ الادوات المالية

4.17.3 القياس اللاحق للاصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر).

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصول المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية الخاصة بها.
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

بعد التحقق الميدني، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصًا مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

• النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق وودائع قصيرة الأجل ولا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

• الذمم المدينة والأصول المالية الأخرى

يتم إثبات الذمم المدينة بمبالغ الفاتورة الأصلية ناقصًا مخصص أي انخفاض في القيمة.

ان الاصول المالية بالتكلفة المطفأة، غير المصنفة ضمن اي من المذكور اعلاه يتم تصنيفها كـ "ذمم مدينة وأرصدة مدينة اخرى".

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على ما يلي:

- الاستثمار في أسهم حقوق الملكية: تمثل هذه استثمارات في أسهم حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الاسهم المسعرة وغير المسعرة.

ادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند التحقق الميدني، يجوز للمجموعة إجراء اختيار غير قابل للنقض (على أساس كل أداة على حدة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في حقوق الملكية بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق الميدني فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4.17 تابع الادوات المالية

4.17.3 القياس اللاحق للاصول المالية

• تابع/ الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك يتم قياس هذه الأصول بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح من الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الأخرى ضمن بيان الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي القيمة العادلة المتراكم) ولا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر. تتم عمليات تحويل الأرباح المحققة نتيجة الاستبعاد ضمن مكونات حقوق الملكية (إلى أرباح محتفظ بها) بناءً على تقدير الإدارة.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن نموذج الأعمال، فإن الأصول المالية التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

لا تحتفظ المجموعة بأية أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما في تاريخ التقرير.

4.17.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى للمرجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية الموضحة أدناه.

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة للأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تخلف عن السداد) والتعرض عند حدوث التخلف عن السداد. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التخلف عن السداد، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.17 تابع/ الادوات المالية

4.17.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة دائماً خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين والأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الادوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبني. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبني، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الاداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للاداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة. باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الإيرادات الشاملة الأخرى وجمعه في احتياطي القيمة العادلة، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

4.17.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض لأجل ومستحق إلى بنوك وذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي (إن المجموعة ليس لديها اية خصوم مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة إلى الفئات التالية:

• القروض (قروض لأجل ومستحق إلى بنوك)

يتم تسجيل القروض لأجل بمبلغ اصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. تحمل الفوائد كمصروف عند استحقاقها مع تسجيل الفوائد غير المدفوعة ضمن ارصدة الدائنين. تقاس كافة القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم أيضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية عملية الاطفاء.

• دائنو الوكالة

تمثل دائنو وكالة قروض قصيرة الأجل وفقاً لترتيبات تمويل اسلامية تقوم المجموعة بموجبها بالحصول على الأموال بهدف تمويل انشطتها الاستثمارية وتسجل بالتكلفة المطفأة



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.17 تابع/ الادوات المالية

4.17.5 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

• تابع/ الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

• دائنو تمويل المراجعة

يتمثل دائنو تمويل المراجعة في المبالغ المستحقة الدفع على اساس السداد المؤجل للاصول المشتراة بموجب اتفاقيات مرابحة. يدرج دائنو تمويل المراجعة بمجموع المبلغ المستحق مطروحا منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصاريف على اساس نسبي زمني مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

• تأمينات الإيجارات المستردة

إن تأمينات الإيجارات المستردة تمثل مبالغ مستلمة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار الموقعة معهم وسوف يتم استرداد هذه التأمينات عند انتهاء هذه العقود.

• الذمم الدائنة و الخصوم الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع أو خدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد ام لم تصدر وتصنف كخصوم تجارية. إن الخصوم المالية بخلاف تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "خصوم مالية أخرى".

جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغيرات في القيمة العادلة للاداة المالية، ان وجدت، المعلنة في الارباح او الخسائر تدرج ضمن تكاليف التمويل او إيرادات التمويل.

4.18 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا أي مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

4.19 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

4.20 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. إن مثل هذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى.

تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها مبينة في الايضاح 29.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.21 حقوق الملكية والاحتياطيات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي الإجمالي والاختياري من مخصصات لارباح الفترة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة الام وتعديلاتهم.

تتضمن البنود الاخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي.
- احتياطي القيمة العادلة – والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى و احتياطي القيمة العادلة لحصة الشركات الزميلة.

تتضمن الارباح المحتفظ بها كافة الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

4.22 أسهم الخزينة

تتكون اسهم الخزينة من اسهم الشركة الام المصدرة والتي تم اعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم اعادة اصدارها او الغائها حتى الآن. يتم احتساب اسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة الموزون للاسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند اعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أرباح بيع اسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. واي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. ان اي خسائر زائدة تحمل على الارباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي الاختياري والقانوني. لا يتم دفع اي ارباح نقدية على هذه الاسهم. ان اصدار اسهم المنحة يزيد من عدد اسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي التكلفة لاسهم الخزينة.

4.23 المخصصات والاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بإمكان المجموعة تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

في بعض الحالات ، يتوجب على المجموعة القيام بأعمال الصيانة وإعادة العقارات الى الخصائص المتفق عليها. إن مخصصات تلك التكاليف يتم تسجيلها بناء على بنود العقود.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.24 ترجمة العملات الاجنبية

4.24.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية للمجموعة.

4.24.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للشركة الام باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الاصول غير النقدية المصنفة "بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر" تدرج كجزء من ارباح او خسائر القيمة العادلة في بيان الارباح او الخسائر المجمع و" استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى متضمنة في التغييرات المترجمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الايرادات الشاملة الاخرى.

4.24.3 العمليات الاجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

يتم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناتجة من شراء شركة اجنبية قد تم معاملتها كاصول وخصوم اجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بتاريخ الاقفال. ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تفيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الأرباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

4.25 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة، بالإضافة الى مكافأة نهاية الخدمة، بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

4.26 معاملات مع اطراف ذات صلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة بالمساهمين الرئيسيين والشركات التابعة والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الادارة والموظفين التنفيذيين وأعضاء العائلة المقربين والشركات التي يملكون فيها حصصا رئيسية. يتم اعتماد المعاملات مع أطراف ذات صلة من قبل الادارة.



تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.27 الضرائب

4.27.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا لقانون رقم 2000/19 وقرار وزارة المالية الكويتية رقم 2006/24 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضريبة العائد لمالكي الشركة الأم. وفقا للقانون فإن الإستقطاعات المسموح بها تتضمن الإيرادات من الشركات الزميلة و التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من شركات مدرجة تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

4.27.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاص بمالكي الشركة الأم الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي الإجباري يجب استثناءها من ربح السنة عند تحديد الحصة. ان الخسائر المتراكمة من السنوات السابقة يمكن ان يتم خصمها من الربح المعدل للسنة عند احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة.

4.27.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاص بمالكي الشركة الأم وفقا لقرار وزارة المالية الكويتية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

وبموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ، لا يسمح بترحيل اي خسائر الى السنوات المستقبلية او السنوات السابقة.

4.28 أصول بصفة الامانة

ان الاصول المحفوظ بها بصفة الامانة لا يتم معاملتها كاصول للمجموعة، وعليه، لا يتم ادراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

5. احكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الالتزامات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

5.1 احكام الإدارة الهامة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

5.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الاصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الاعمال (برجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح (4.17)). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.



تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة

5.1 تابع / أحكام الإدارة الهامة

5.1.2 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمجموعه المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

5.1.3 تحقق الايراد

يتم قياس الايرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما يتم تحويل التحكم في المنتج أو الخدمة إلى العميل. ان تحديد ما اذا كان تلبية معايير الاعتراف بالايراد وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وسياسة تحقق الايراد المبينة في ايضاح (4.7) يتطلب آراء هامة.

5.1.4 تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستفاس لاحقا بالتكلفة أو القيمة المحققة ايهما اقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير بنية بيعها في المستقبل عندها يتم تصنيفها كعقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيله أو لرفع قيمته، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

5.1.5 الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة 2 أو المرحلة 3. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبني. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة "جوهرية". لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

5.2 التقديرات غير المؤكدة

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

5.2.1 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير (انظر ايضاح 29).

5.2.2 انخفاض قيمة الاصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. ويشمل حسابها البيانات التاريخية والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية. قامت المجموعة على أساس هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / احكام الإدارة الهامة والتفديرات غير المؤكدة

5.2 تابع / التفديرات غير المؤكدة

5.2.3 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

قامت إدارة المجموعة بتحديث الدراسات الخاصة بهبوط قيمة الشركات الزميلة. يتم تقييم هبوط القيمة لكامل القيمة الدفترية لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة بما في ذلك الشهرة، وبالتالي لم يكن مطلوباً إجراء دراسة لهبوط قيمة الشهرة بشكل مستقل.

وقد تم تحديد القيمة الاستردادية للاستثمارات في الشركات الزميلة استناداً إلى عمليات احتساب قيمة الاستخدام وذلك من خلال استخدام توقعات التدفقات النقدية بناء على الموازنات المالية على النحو التالي:

2021	2022	
2026 – 2022	2027 – 2023	شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع
%10	%10	فترة تغطية الموازنات المالية (بالسنوات)
%2.75	%2.75	معدل الخصم (المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال)
-	-	معدل النمو الإجمالي
-	2027 – 2023	شركة الصناعات البريطانية للطباعة والتغليف - ش.م.ك.ع
-	%10	فترة تغطية الموازنات المالية (بالسنوات)
-	%2.75	معدل الخصم (المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال)
-	-	معدل النمو الإجمالي
-	2027 – 2023	شركة بي دبليو البريطانية للطباعة - ش.م.ك.ع
-	%10	فترة تغطية الموازنات المالية (بالسنوات)
-	%2.75	معدل الخصم (المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال)
-	-	معدل النمو الإجمالي

إن معدل الخصم يعكس تقييم السوق الحالي للمخاطر المرتبطة بالشركات الزميلة. ترى الإدارة أن القيمة الدفترية للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية لم تنخفض استناداً إلى تقدير قيمتها الاستردادية المقدرة باستخدام طريقة قيمة الاستخدام.

5.2.4 تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تقدير القيم العادلة من قبل مقيمين مستقلين قاموا باستخدام تقنيات تقييم. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

5.2.5 انخفاض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة

إن العقارات للمتاجرة ومحتفظ بها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. هناك تقدير لصافي القيمة الممكن تحقيقها يتم القيام به على اساس فردي.

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات، آخذة بالإعتبار الدليل الأكثر واقعية المتاح في تاريخ التقرير. إن الإعترااف المستقبلي بهذه العقارات يمكن تأثرها بتغيرات يفرضها السوق والتي من الممكن ان تخفض اسعار البيع المستقبلية.

5.2.6 التأثير الهام

يحدث التأثير الهام عندما يمنح حجم حقوق التصويت الخاصة بالمنشأة بالنسبة لحجم وتشتت أصحاب الأصوات الآخرين المنشأة القدرة العملية من جانب واحد لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة.



تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. الشركات التابعة

6.1 إن قائمة الشركات التابعة للمجموعة هي كما يلي :

تاريخ السيطرة	تاريخ التأسيس	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية في الشركات التابعة		الشركات التابعة
				31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
11 يناير 2003	3 مارس 1997	استثمارية	الكويت	55.94	55.94	شركة التمدين الإستثمارية- ش.م.ك.ع *
17 مارس 2007	17 مارس 2007	عقارية	الكويت	77.97	77.97	شركة منشور العقارية – ش.م.ك (مقفلة)
1 ابريل 2016	21 يوليو 2008	عقارية	الكويت	33	33	شركة التمدين للتطوير العقاري – ش.م.ك (مقفلة) **
1 ابريل 2012	25 يونيو 2006	عقارية	الكويت	98.98	98.98	شركة العاديات الدولية العقارية – ش.م.ك (مقفلة) ***

* هذا الاستثمار من خلال محفظة استثمارية تدار من قبل شركة استثمارية متخصصة.

** على الرغم من أن نسبة ملكية المجموعة في هذه الشركة التابعة تبلغ 33% من رأس المال، فإن الإدارة تعتقد بأن المجموعة لا تزال تسيطر على الشركة التابعة.

بتاريخ 22 سبتمبر 2021، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع لشركة التمدين للتطوير العقاري – ش.م.ك (مقفلة) من مبلغ 12,500 الف دك (موزعاً على 125,000 الف سهم) الى مبلغ 15,000 الف دك (موزعاً على 150,000 الف سهم).

تم الإكتتاب في الدفعة الأولى من زيادة رأس المال نقداً بمبلغ 1,250 ألف دينار كويتي (50% من الزيادة) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

بتاريخ 16 أكتوبر 2022، وافق مجلس الإدارة على استدعاء الدفعة الثانية والأخيرة من زيادة رأس المال نقداً بمبلغ 1,250 الف دك موزعة على 12,500 الف سهم بقيمة إسمية 100 فلس كويتي، تم التأشير بزيادة رأس المال المدفوع من 13,750 ألف دينار كويتي موزعاً على 137,500 ألف سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الي 15,000 ألف دينار كويتي موزعاً على 150,000 الف سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم في تاريخ 22 نوفمبر 2022.

وبناء على ما تقدم يصبح رأس مال الشركة التابعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل مبلغ 15,000 الف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 موزعاً على 150,000 الف سهم، قيمة كل سهم 100 فلس كويتي (2021: 13,750 الف دينار كويتي موزع علي عدد 137,500 ألف سهم ، قيمة كل سهم 100 فلس كويتي) وجميع الأسهم نقدية.

خلال الفترة اللاحقة لتاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التمدين الإستثمارية – ش.م.ك.ع) باقتناء حصة إضافية في شركة تمدين للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) وزيادة نسبة ملكيتها، وبناء على ذلك سيتم تجميع شركة التمدين للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) بشكل مباشر من قبل تلك الشركة التابعة (شركة التمدين الإستثمارية – ش.م.ك.ع) خلال العام 2023.

*** لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، انعقدت الجمعية العامة غير العادية لهذه الشركة التابعة وأقرت تصفية الشركة.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / الشركات التابعة

6.2 الشركات التابعة مع الحصة غير المسيطرة الجوهرية

تتضمن المجموعة شركة تابعة واحدة فقط مع حصة غير مسيطرة جوهرية :

الحصة غير المسيطرة المتراكمة	الحصة غير المسيطرة	الربح المخصص للحصة غير المسيطرة		نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصة غير المسيطرة	
		السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
131,649	151,777	2,244	6,392	%44.06	%44.06
10	10	-	-		
131,659	151,787	2,244	6,392		

شركة التمدين الاستثمارية –

ش.م.ك.ع *

شركات تابعة غير جوهرية

مع حصة غير مسيطرة

* إن الحصة غير المسيطرة لشركة منشئ العقارية – ش.م.ك.ع (مقفلة) وشركة التمدين للتطوير العقاري – ش.م.ك.ع (مقفلة) متضمنة في الحصة غير المسيطرة لشركة التمدين الاستثمارية.

6.3 إن المعلومات المالية الملخصة لشركة التمدين الاستثمارية – ش.م.ك.ع بعد استبعاد معاملات المجموعة الداخلية ، هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
270,771	316,834	أصول غير متداولة
107,664	40,551	أصول متداولة
378,435	357,385	مجموع الأصول
(451)	(497)	خصوم غير متداولة
(90,341)	(25,746)	خصوم متداولة
(90,792)	(26,243)	مجموع الخصوم
155,011	179,278	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
132,632	151,864	الحصة غير المسيطرة (متضمنة حصة غير مسيطرة في بيان المركز المالي للشركة التابعة)



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / الشركات التابعة

6.3 تابع / إن المعلومات المالية الملخصة لشركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع بعد استبعاد معاملات المجموعة الداخلية ، هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف دك	
10,851	18,542	الإيرادات
3,357	7,180	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
2,244	6,392	ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة
5,601	13,572	ربح السنة
29,127	20,733	الإيرادات لشاملة الأخرى للسنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
22,944	16,332	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة الخاصة للحصص غير المسيطرة
52,071	37,065	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
31,928	27,913	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة لمساهمي الشركة الأم
25,150	22,724	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة للحصص غير المسيطرة
57,078	50,637	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	1,502	التوزيعات المدفوعة للحصص غير المسيطرة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف دك	
(2,577)	347	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
3,023	78,911	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الإستثمارية
(2,331)	(77,056)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(1,885)	2,202	صافي التغير في التدفقات النقدية

7. تكلفة الإيرادات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف دك	
1,892	2,044	تكاليف الموظفين المباشرة
4,430	4,255	مصاريف عقارية أخرى
6,322	6,299	



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية

ان مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية للشركة الام والشركات التابعة هي كما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021			السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022			
الشركات التابعة	الشركة الام	إجمالي	الشركات التابعة	الشركة الام	إجمالي	
الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	
84	84	-	107	107	-	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
143	143	-	227	227	-	مخصص الزكاة
365	121	244	558	339	219	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
592	348	244	892	673	219	

9. صافي الإيراد من استثمارات في شركات زميلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
الف د.ك	الف د.ك	
7,409	10,046	حصة في نتائج شركات زميلة (ايضاح 16)
7,409	10,046	

10. ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بملكي الشركة الام

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة من خلال قسمة ربح السنة الخاص بملكي الشركة الام على المعدل المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة كما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
الف د.ك	الف د.ك	
11,393	15,046	ربح السنة الخاص بملكي الشركة الام (الف د.ك)
401,657	401,531	المعدل المرجح لعدد الاسهم القائمة (استثناء اسهم الخزينة) (الف سهم)
28.4 فلس	37.5 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بملكي الشركة الام



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2021 الف د.ك	31 ديسمبر 2022 الف د.ك	
877	898	مدينون تجاريون
736	190	مستحق من أطراف ذات صلة
1,367	-	شيكات تحت التحصيل
1,294	2,325	مستحق من بيع عقارات للمتاجرة (أ)
1,949	1,949	مستحق من بيع قسائم عقارية (ب)
1,101	576	مدفوعات مقدما لمقاولين
309	639	مصاريف مدفوعة مقدما
173	73	إيرادات مستحقة
771	1,178	أرصدة مدينة أخرى
8,577	7,828	
(432)	(583)	مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة (ج)
8,145	7,245	

(أ) يتمثل الرصيد المستحق من بيع عقارات للمتاجرة بصفة أساسية في المبالغ المستحقة عن عملية البيع التي قامت بها الشركة الأم لعدد من وحدات أبراج سكنية استثمارية بمشروع تمدين سكوير (برجي B و C) (الواقع بمنطقة صباح السالم) (انظر أيضاً إيضاح 15).

(ب) يتمثل الرصيد المستحق من بيع قسائم عقارية بصفة أساسية في المبالغ المستحقة عن عملية البيع التي قامت بها شركة تابعة في السابق لعدد من القسائم العقارية المستثمر بها لغرض المتاجرة. إن إدارة المجموعة تعتبر ان مخاطر الإئتمان لهذه المبالغ منخفضة بما ان الأطراف هم ذوو سمعة جيدة مع عدم تخلف سابق للسداد، وتؤكد أن تلك المبالغ المستحقة قابلة للتحصيل بالكامل من الأطراف المعنية. وهذه الأرصدة مضمونة من قبل طرف ذي صلة.

(ج) اعتبرت المجموعة أن مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للمدينين التجاريين قد بلغ 583 الف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 393 الف د.ك) والمستحق من أطراف ذات صلة والمستحق من بيع قسائم عقارية بلغ لاشئ الف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 39 الف د.ك).

ان الحركة على مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021 الف د.ك	31 ديسمبر 2022 الف د.ك	
267	432	الرصيد كما في 1 يناير
180	151	مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للسنة
(15)	-	رد مخصصات انتفت الحاجة إليها
432	583	الرصيد في نهاية السنة



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
86	98	محافظ مدارة محليا
7,266	181,476	مساهمات في أسهم شركات محلية
212,356	581	مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (انظر (د) أدناه)
219,708	182,155	

(أ) إن استثمارات بقيمة عادلة اجمالية تبلغ 37,098 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 128,575 الف دك) مرهونة مقابل قروض لأجل (ايضاح 18).

(ب) بلغ اجمالي رصيد الارباح المتراكمة (نتيجة الإستبعاد) خلال السنوات السابقة ، المدرجة ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة بمبلغ 5,047 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 5,047 الف دك).

(ج) خلال السنة الحالية ، قامت شركة تابعة ببيع أسهم محلية و أجنبية مسعرة. بلغت القيمة العادلة لتلك الأسهم المباعة كما في تاريخ الإستبعاد 76,159 الف دينار كويتي، كما بلغت حصة المجموعة في الأرباح المتراكمة ذات الصلة مبلغ 27,044 الف دينار كويتي والمحتفظ بها ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2022.

(د) خلال السنة الحالية، وبناء على عرض الحيازة المقدم من أحد المؤسسات المالية المحلية لإحدى الشركات التابعة للاستحواذ على أسهم أجنبية مسعرة، إستكملت الشركة التابعة (شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع) مبادلة أسهمها الأجنبية المسعرة مقابل الحصول على أسهم محلية مسعرة من تلك المؤسسة المحلية. إن القيمة العادلة للأسهم في عملية المبادلة بلغت 181,475 ألف دينار كويتي، كما بلغت حصة المجموعة في الأرباح المتراكمة ذات الصلة مبلغ 81,996 ألف دينار كويتي والمحتفظ بها ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2022.

يرجى الرجوع الى الإيضاح 29.3 للمزيد من التفاصيل المتعلقة بالقيمة العادلة للاستثمارات المذكورة أعلاه.

13. عقار استثماري قيد التطوير

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
-	18,378	الرصيد في بداية السنة
18,200	-	إعادة التصنيف من عقارات للمتاجرة قيد التطوير
178	1,439	الإضافات خلال السنة
-	1,183	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
18,378	21,000	الرصيد في نهاية السنة

(أ) إن الإضافات على العقار الإستثماري قيد التطوير تمثل تكاليف الانشاء والتطوير المحملة خلال السنة.

تم التوصل الى القيمة العادلة للعقار الإستثماري قيد التطوير كما في 31 ديسمبر 2022 بناء على تقييم أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. تم تحديد القيمة العادلة إستنادا الى طريقة رسملة الدخل.

وفقا لعقد التمويل يوجد عقد رهن على العقار الإستثماري قيد التطوير مقابل قروض لأجل (ايضاح 18).



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. عقارات للمتاجرة

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف د.ك	الف د.ك	
-	29,055	الرصيد في بداية السنة
45,242	-	المحول من عقارات للمتاجرة قيد التطوير
(16,187)	(10,141)	استبعادات نتيجة البيع (أ)
29,055	18,914	الرصيد في نهاية السنة

(أ) تم خلال السنة الحالية بيع عدد من الوحدات السكنية ضمن أبراج مشروع تمدين سكوير B و C (الواقع بمنطقة صباح السالم) ، نتج عن بيع تلك الوحدات ربح بقيمة 449 ألف د.ك (1,040 : 2021 ألف د.ك) تم إدراجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

15. عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف د.ك	الف د.ك	
161,746	162,246	الرصيد في بداية السنة
802	-	اضافات خلال السنة
(302)	764	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
162,246	163,010	الرصيد في نهاية السنة

تمثل الإضافات على العقارات الاستثمارية التكاليف المتكبدة خلال السنة السابقة المتعلقة بتطوير مجمع الكوت.

ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 تم تحديدها بناء على تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين. ان العقارات الاستثمارية تتمثل بالقيم الدفترية للكوت مول وفندق حياة ريجنسي الكوت مول (المشار إليها مجتمعة بـ "مجمع الكوت") البالغة 162,250 الف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 161,146 الف د.ك) والقيمة الدفترية لسوق الكوت بمبلغ 760 الف د.ك في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 1,100 الف د.ك) والذي يخضع لعقد (B.O.T) مع حكومة الكويت حيث تنتهي بنود العقد في 2024.

إن تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين نتج عنه تغير في القيمة العادلة كربح بمبلغ 764 الف د.ك (31 ديسمبر 2021 : خسارة بمبلغ 302 الف د.ك) أدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (انظر ايضاح 29.4).

ان عقارات استثمارية بقيمة دفترية بلغت 162,250 الف د.ك في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 161,146 الف د.ك) ["مجمع الكوت"] مرهونة بالكامل مقابل قروض لأجل (ايضاح 18).



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. استثمارات في شركات زميلة

يتضمن هذا البنء استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة التالية :

31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022		بلد التأسيس	اسم الشركة
القيمة الف.د.ك	غير مباشرة * %	القيمة الف.د.ك	غير مباشرة * %		
52,207	2	56,057	2	الكويت	شركة التمدين لسراكر التسوق - ش.م.ك. (مقالة) (16-1)
57,907	48	61,182	48	الكويت	شركة السيفما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع. (16-ii)
27,553	31	27,649	31	الكويت	شركة لؤلؤة التمدين العقارية - ش.م.ك. (مقالة) (16-iii)
2,815	-	5,799	-	الكويت	شركات زميلة أخرى (أ/ ب - 16) **
140,482		150,687			

* ملكية غير مباشرة من خلال الشركة التابعة [شركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع].

** قامت المجموعة خلال السنة بالمشراكة في تأسيس شركة مساهمة كويتية مقفلة تعمل في مجال المطاعم. بلغت حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة ما يعادل 20% من رأسمالها ببلغ 2,600 ألف.د.ك.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. تابع / استثمارات في شركات زميلة

(أ) إن ملخص المعلومات المالية في ما يخص كل من الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة ، موضحة في الإيضاحات التالية (i ، ii ، iii). إن المعلومات المالية الملخصة في الإيضاحات تلك تمثل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المدققة لتلك الشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة في هذه المبالغ) معدلة بالفروق في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركة الزميلة.

(i) شركة التمدين لمراكز التسوق – ش.م.ك (مقفلة) (استثمار غير مدرج)

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف د.ك	الف د.ك	
425,892	429,865	أصول غير متداولة
64,967	75,444	أصول متداولة
(234,346)	(232,345)	خصوم غير متداولة
(79,422)	(85,115)	خصوم متداولة
(7,700)	(6,553)	الحصص غير المسيطرة
169,391	181,296	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
الف د.ك	الف د.ك	
36,407	45,526	إيرادات
15,744	18,280	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الزميلة
1,312	(375)	(الخسائر)/الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
17,056	17,905	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة الخاص بمساهمي الشركة الزميلة
5,092	5,911	حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه الى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة التمدين لمراكز التسوق – ش.م.ك (مقفلة) موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف د.ك	الف د.ك	
169,391	181,296	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%32.34	%32.34	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
(2,577)	(2,577)	تعديلات أخرى
52,207	56,057	القيمة المدرجة للاستثمار



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. تابع / استثمارات في شركات زميلة

(ii) شركة السينما الكويتية الوطنية – ش.م.ك.ع (استثمار مدرج)

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف دك	الف دك	
155,812	179,159	أصول غير متداولة
21,210	26,390	أصول متداولة
(59,742)	(81,159)	خصوم غير متداولة
(30,217)	(30,558)	خصوم متداولة
(16)	(14)	الحصص غير المسيطرة
87,047	93,818	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
الف دك	الف دك	
12,046	23,528	ايرادات
4,390	7,630	ربح السنة
(1,781)	(1,673)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
2,609	5,957	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	1,344	توزيعات ارباح مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة
2,122	3,691	حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية – ش.م.ك.ع موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف دك	الف دك	
87,047	93,818	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%48.4	%48.4	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
15,748	15,748	الشهرة
57,907	61,182	القيمة المدرجة للاستثمار

إن الاستثمار في هذه الشركة الزميلة مرهون جزئياً بقيمة 35,758 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 33,850 الف دك) مقابل قروض لأجل (ايضاح (18).



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. تابع / استثمارات في شركات زميلة

(iii) شركة لؤلؤة التمدين العقارية – ش.م.ك. (مقفلة) (استثمار غير مدرج)

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
155,851	183,916	إجمالي الأصول
(66,018)	(93,771)	إجمالي الخصوم
(201)	(201)	الحصص غير المسيطرة
89,632	89,944	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف دك	
48	388	إيرادات
(1)	312	ربح / (خسارة) السنة
(1)	312	مجموع الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للسنة
(11)	98	حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة لؤلؤة التمدين العقارية – ش.م.ك. (مقفلة) موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
89,632	89,944	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%30.74	%30.74	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
27,553	27,649	القيمة المدرجة للاستثمار

إن كافة الشركات الزميلة للمجموعة غير مدرجة في اسواق نشطة باستثناء شركة السينما الكويتية الوطنية – ش.م.ك.ع ، والقيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في هذه الشركة الزميلة بلغت 42,565 الف دك كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 39,473 الف دك). إن إدارة المجموعة تؤكد ان القيمة المدرجة للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية لا يوجد فيها هبوط دائم في القيمة بناء على تقدير قيمتها القابلة للاسترداد والمقدرة باستخدام طريقة قيمة الإستخدام (انظر ايضاح 5.2.3).

(أ) المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة والتي ليست جوهرية بمفردها للمجموعة :

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
195	346	حصة المجموعة من النتائج
2,815	5,799	اجمالي القيمة المدرجة لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة كما في تاريخ التقرير

(ب) ان حصة المجموعة في نتائج الشركات الزميلة الأخرى قد تم تسجيلها بناء على اخر معلومات مالية متاحة (مدفقة / غير مدفقة) معدة من قبل ادارات تلك الشركات الزميلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 .



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. مستحق الي بنوك

يمثل المستحق الي بنوك أرصدة تسهيلات السحب على المكشوف وتسهيلات مرابحة رأس المال العامل الممنوحة للمجموعة من قبل بنوك محلية لغرض تمويل رأس المال العامل والانشطة العقارية ويستحق سدادها عند الطلب وبفائدة سنوية متغيرة ومساوية لأسعار الفائدة السارية في السوق.

18. قروض لأجل

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف دك	الف دك

246,081 171,245

قروض لأجل (أ)

%1.25 - %1 0.75 - %1.25

نطاق متوسط معدل الفائدة (فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي)

(أ) إن قروض لأجل بقيمة 72,000 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 77,000 الف دك) تستحق تعاقديا بعد أكثر من سنة، وباقي القروض لأجل بقيمة 99,245 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 169,081 الف دك) تستحق خلال سنة ويتم تجديدها بشكل دوري.

(ب) إن قروض ممنوحة للشركات التابعة بإجمالي 89,540 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 162,290 الف دك) هي مقابل رهن إستثمارات في أسهم بقيمة عادلة تبلغ 37,098 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 128,575 الف دك) (ايضاح 12) ورهن إستثمارات في شركات زميلة بمبلغ 35,758 ألف دك (31 ديسمبر 2021 : 33,850 الف دك) (ايضاح 16) ورهن عقارات إستثمارية بمبلغ 162,250 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 161,146 الف دك) (ايضاح 15).

(ج) إن قروض ممنوحة لشركة تابعة بمبلغ 11,321 الف دك (31 ديسمبر 2021 : 11,383 الف دك) مضمونة مقابل عقد رهن على عقار استثماري قيد التطوير (ايضاح 13).

19. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف دك	الف دك

12,012 6,210

تأمينات محتجرة عن أعمال منفذة

741 701

إيجارات مقبوضة مقدما

3,747 3,625

فوائد وإجازات ومصاريف أخرى مستحقة

1,651 1,125

التزامات التاجير

311 250

مستحق الي أطراف ذات صلة

305 328

توزيعات ارباح دائنة للمساهمين

1,492 1,763

دفعات مستلمة مقدما من عملاء

2,197 1,117

تكاليف إنشاءات مستحقة

- 3,471

دائنون مقابل اقتناء أصول غير ملموسة

7,182 9,072

مخصصات وأرصدة دائنة اخرى

29,638 27,662

20. رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2022 ، فإن رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقدا يتكون من 431,933 الف سهم بقيمة 100 فلس كويتي للسهم (31 ديسمبر 2021 : 431,933 الف سهم بقيمة 100 فلس كويتي للسهم) .



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
30,280,278	30,420,250	عدد الأسهم – سهم
7.01%	7.04%	نسبة الأسهم المصدرة
9,871	11,103	القيمة السوقية (الف د.ك)
11,926	11,981	التكلفة (الف د.ك)

22. احتياطات

بموجب قانون الشركات ، يتم تحويل 10% من الأرباح المخصصة لمالكي الشركة الأم كل سنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة للإحتياطي الإجباري الى أن يصبح رصيد حساب الاحتياطي الإجباري معادلاً 50% من رصيد حساب رأس المال المدفوع.

التوزيعات من الاحتياطي الإجباري محددة بالقدر اللازم لدفع توزيعات بواقع 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح الأرباح المحتفظ بها بدفع ذلك المبلغ.

كما يتم تحويل 10% من تلك الأرباح قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة للإحتياطي الإجباري ويمكن إيقاف هذا التحويل بناء على قرار مجلس اداره الشركة الام . التحويلات للاحتياطي الاختياري تتم بناء على توصية للجمعية العامة من قبل مجلس ادارة الشركة الام .

لا يتم التحويل إلى الإحتياطات في السنة التي تتكدب فيها الشركة الأم خسائر أو عندما يكون هناك خسائر متراكمة.

تم احتساب المبالغ المحولة خلال السنة الى الإحتياطي الإجباري والإحتياطي الاختياري الخاص بالشركة الأم على النحو التالي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
13,637	21,438	ربح السنة
(2,244)	(6,392)	يخصم :
11,393	15,046	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة
		الربح المخصص لمالكي الشركة الأم
		يضاف :
60	35	مكافأة اعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم
244	219	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية للشركة الأم (ايضاح 8)
11,697	15,300	الربح المخصص لمالكي الشركة الأم قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة
1,170	1,530	المحول الى الإحتياطي الإجباري (10%)
1,170	1,530	المحول الى الإحتياطي الاختياري (10%)



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والتوزيعات والمكافآت المقترحة

يقترح مجلس ادارة الشركة الام توزيع ارباح نقدية بنسبة 12% او ما يعادل 12 فلس كويتي للسهم الواحد من رأس المال المدفوع على المساهمين عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ودفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35 الف د.ك. وتخضع هذه الاقتراحات لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين .

صادقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 12 أبريل 2022 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وعلى اقتراح مجلس الإدارة توزيع ارباح نقدية بنسبة 10% او ما يعادل 10 فلس كويتي للسهم الواحد من رأس المال المدفوع على المساهمين عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ودفع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60 الف (وافقت الجمعية العمومية للمساهمين المنعقدة في 5 مايو 2021 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وعلى اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أية أرباح وعدم دفع أية مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020).

24. النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد وشبه النقد الظاهر في بيان التدفقات النقدية المجمع من ارصدة بيان المركز المالي المجمع التالية :

31 ديسمبر 2021 الف د.ك	31 ديسمبر 2022 الف د.ك	
32,182	9,738	نقد في الصندوق و ارصدة لدى البنوك والمحافظ
485	26,194	ودائع الأجل
32,667	35,932	
(75)	(75)	ودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق تعاقدي تتعدى ثلاثة شهور و أقل من سنة
32,592	35,857	النقد وشبه النقد لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

ان الودائع قصيرة الاجل تكتسب فائدة بمتوسط معدل سنوي يتراوح من 1.25% الى 4.85% (بمعدل سنوي يتراوح من 1% الى 1.25% في 2021).

25. تحليل القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاعين رئيسيين : العقار والاستثمار. يتم تقديم التقارير عن نتائج القطاعات الى الإدارة العليا في المجموعة. تمارس المجموعة انشطتها بشكل رئيسي داخل دولة الكويت. باستثناء المساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (ايضاح 12)، فإن جميع الأصول والخصوم هي داخل الكويت.

فيما يلي معلومات القطاعات والتي تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة الى الإدارة :

المجموع الف د.ك	استثمار الف د.ك	عقار الف د.ك	
44,860	18,350	26,510	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
21,438	13,382	8,056	مجمل الإيرادات
589,422	369,693	219,729	ربح السنة
(213,920)	(26,245)	(187,675)	مجموع الأصول
375,502	343,448	32,054	مجموع الخصوم
			مجموع حقوق الملكية
35,510	13,546	21,964	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
13,637	8,296	5,341	مجمل الإيرادات
618,480	392,664	225,816	ربح السنة
(292,653)	(90,794)	(201,859)	مجموع الأصول
325,827	301,870	23,957	مجموع الخصوم
			مجموع حقوق الملكية



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. معاملات مع أطراف ذات صلة
تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الإدارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة واطراف اخرى ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين والشركات التي يملك فيها اعضاء مجلس الادارة وموظفو الادارة العليا للمجموعة حصصا رئيسية او بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري او سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل ادارة المجموعة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات والارصدة الهامة مع الاطراف ذات الصلة:

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
736	190	بيان المركز المالي المجموع
311	250	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 11)
146	-	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 19)
		إضافات على عقارات استثمارية وعقارات للمتاجرة قيد التطوير

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 الف دك	
275	786	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
748	874	إيرادات التشغيل
1,972	2,020	إيرادات من اتعاب ادارة واستشارات
951	1,384	تكلفة الايرادات
-	600	مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
920	921	خسائر انخفاض في قيمة المدينين
		منافع موظفي الإدارة العليا للمجموعة
		رواتب ومكافآت ومزايا قصيرة الأجل للإدارة العليا ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
168,182	181,499	حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المجموع
		صافي القيمة الدفترية لمحافظ العملاء (مساهمين رئيسيين) يتم ادارتها من قبل شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع (شركة تابعة) (ايضاح 28)

27. الإرتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
829	584	إرتباطات رأسمالية
3,031	3,177	التزامات محتملة

16 MAR 2023

ختمت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المجموع

تدير احدى الشركات التابعة [شركة التمدين الإستثمارية – ش.م.ك.ع] محافظ إستثمارية للغير بلغت صافي قيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 222,106 ألف دك (31 ديسمبر 2021 : 189,739 ألف دك)، منها مبلغ 181,499 ألف دك (31 ديسمبر 2021: مبلغ 168,182 ألف دك) خاصة بمحافظ لأطراف ذات صلة (ايضاح 26)، ولا يتم اظهار تلك الارصدة ضمن بيان المركز المالي المجموع.

29. ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

29.1 فئات الأصول والخصوم المالية

إن القيم المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
		أصول مالية
		أصول مالية بالتكلفة المطفأة:
6,735	6,030	- ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى (بإستثناء مدفوعات مقدما لمقاولين ومصاريف مدفوعة مقدما)
32,667	35,932	- النقد والأرصدة لدى البنوك
		أصول مالية بالقيمة العادلة:
219,708	182,155	- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
259,110	224,117	إجمالي الأصول المالية

خصوم مالية

خصوم مالية بالتكلفة المطفأة:

7,171	5,357	- مستحق الى بنوك
246,081	171,245	- قروض لأجل
29,638	27,662	- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,986	7,778	- تأمينات ايجارات مستردة
290,876	212,042	إجمالي الخصوم المالية

29.2 قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مدرجة بالقيمة العادلة وتفاصيل القياس مفصّل عنها في الايضاح 29.3 حول البيانات المالية المجمعة. برأي ادارة المجموعة فإن القيم المدرجة لجميع الاصول والخصوم المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر مقارنة لقيمتها العادلة. تقوم المجموعة ايضا بقياس الاصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير مالي سنوي (ايضاح 15 وايضاح 29.4).



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

29.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة أو المفصح عنهما في البيانات المالية المجمعة يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
 - مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالاسعار).
 - مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن مراقبتها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- إن المستوى الذي يصنف ضمنه الأصول أو الخصوم يتم تحديده بناء على المستوى الأدنى للمدخلات المادية إلى قياس القيمة العادلة.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجمع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

المجموع الف دك	مستوى 3 الف دك	مستوى 2 الف دك	مستوى 1 الف دك	ايضاح
				أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2022 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
				- محافظ مداره محليا
98	-	-	98	أ • اسهم مسعرة
181,240	-	-	181,240	أ • مساهمات في أسهم شركات محلية
236	236	-	-	ب • أسهم مسعرة
				• أسهم غير مسعرة
581	581	-	-	ب • مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
182,155	817	-	181,338	• أسهم غير مسعرة

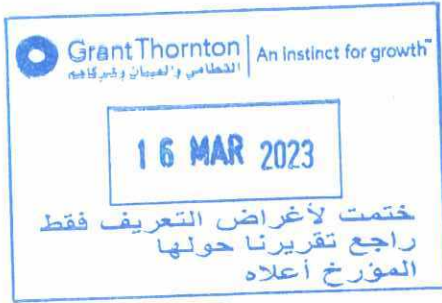
المجموع الف دك	مستوى 3 الف دك	مستوى 2 الف دك	مستوى 1 الف دك	ايضاح
				أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2021 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
				- محافظ مداره محليا
86	-	-	86	أ • اسهم مسعرة
-	-	-	-	- مساهمات في أسهم شركات محلية
7,029	-	-	7,029	أ • أسهم مسعرة
237	237	-	-	ب • أسهم غير مسعرة
				- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
210,864	-	-	210,864	أ • أسهم مسعرة
1,492	1,492	-	-	ب • أسهم غير مسعرة
219,708	1,729	-	217,979	

لم تكن هناك أي عمليات تحويل هامة بين مستويات 1 و 2 خلال فترة التقرير.

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، وذلك بالتشاور مع مختصي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الإقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل أداة، مع الهدف العام لزيادة الإستفادة مع المعلومات المبينة على السوق.

إن الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

29.3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تابع / القياس بالقيمة العادلة

أ) أسهم مسعرة (المستوى الأول)

تمثل الأسهم المسعرة جميع الاسهم المدرجة والتي يتم تداولها في الأسواق المالية. تم تحديد القيم العادلة بالرجوع الى آخر عروض اسعار بتاريخ التقارير المالية.

ب) أسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

ان القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة يتم تحديدها باستخدام تقنيات التقييم. كما ان القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة هي تقريبا اجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات المعنية كما لو تم تحقيقها بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. عند تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، يقوم مدراء الاستثمار باستخدام طرق متنوعة والقيام بافتراضات مبنية على احوال السوق الموجودة بتاريخ كل مركز مالي مجمع. كما يقوم مدراء الاستثمار باستخدام تقنيات كتلليل التدفق النقدي المخصص واسعار المعاملات الاخيرة ومضاعفات السوق لتحديد القيمة العادلة.

بالنسبة لبعض الأسهم غير المسعرة الأخرى، فإن المعلومات مقتصرة على تقارير مالية دورية يقدمها مدراء الاستثمار. تدرج هذه الاستثمارات بصافي قيمة الأصول المعلنة من قبل مدراء الاستثمار. ونظرا لطبيعة تلك الاستثمارات، فإن صافي قيمة الأصول المعلن من قبل مدراء الاستثمار يمثل افضل تقدير للقيم العادلة المتوفرة لتلك الاستثمارات.

قياس القيمة العادلة – مستوى 3

إن تسوية قياس القيمة العادلة – مستوى 3 هي كما يلي :

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف دك	الف دك	
2,336	1,729	الرصيد في 1 يناير
(607)	(912)	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
1,729	817	الرصيد في 31 ديسمبر

إن استثمارات مستوى 3 تم قياس القيمة العادلة لها بشكل أساسي كما يلي:

العلاقة بين المدخلات غير الملحوظة والقيمة العادلة	المدخلات غير الملحوظة الهامة	تقنيات التقييم والمدخلات الهامة	الأصول المالية
كلما زادت مخاطر السوق انخفضت القيمة العادلة	القيمة الدفترية معدلة بمخاطر السوق	أسعار السوق المقارنة والقيمة الدفترية المعدلة	أسهم غير مسعرة

ان تغيير المدخلات لتقييمات المستوى 3 الى افتراضات بديلة محتملة ومعقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح او الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع او اجمالي الأصول او اجمالي الخصوم او اجمالي حقوق الملكية.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / ملخص فئات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

29.4 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
الف دك	الف دك	الف دك	الف دك	
				31 ديسمبر 2022
				عقارات استثمارية:
162,250	162,250	-	-	- الكوت مول وفندق حياة ريجنسي الكوت مول (مجمع الكوت)
760	760	-	-	- سوق الكوت
-	-	-	-	عقار استثماري قيد التطوير:
21,000	21,000	-	-	- برج تمدين سكوير A
184,010	184,010	-	-	

				31 ديسمبر 2021
				عقارات استثمارية:
161,146	161,146	-	-	- الكوت مول وفندق حياة ريجنسي الكوت مول (مجمع الكوت)
1,100	1,100	-	-	- سوق الكوت
-	-	-	-	عقار استثماري قيد التطوير:
18,378	18,378	-	-	- برج تمدين سكوير A
180,624	180,624	-	-	

عقارات استثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على القيمة الأدنى من تقييمين تم الحصول عليهما من قبل مقيمين مستقلين (أحد المقيمين هو بنك متواجد في الكويت) ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. ان أحد المقيمين قام بتقييم العقارات الاستثمارية في المقام الأول باستخدام طريقتين ، احدهما طريقة العائد الأخرى هي عبارة عن جمع نهج مقارنة السوق للأرض ونهج التكلفة ناقصا الإهلاك للمباني . استخدم المقيم الأخر نهج مقارنة السوق للوصول الى القيمة العادلة. عند استخدام نهج مقارنة السوق، تم تضمين التعديلات لعوامل محددة للعقارات موضوع البحث، بما في ذلك حجم العقار، الموقع، الحالة الاقتصادية، اسعار العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة والنشاط المسموح به على العقار.

عقار استثماري قيد التطوير

تم التوصل الى القيمة العادلة للعقار الإستهماري قيد التطوير كما في 31 ديسمبر 2022 بناء على تقييم أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. تم تحديد القيمة العادلة إستنادا الى طريقة رسملة الدخل.

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

ان قياس الأصول غير المالية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المعلنة. ان تسوية الأصول ضمن هذا مستوى من الرصيد الافتتاحي حتى الرصيد النهائي هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
الف دك	الف دك	
179,946	180,624	الرصيد الافتتاحي
980	1,439	اضافات خلال السنة
(302)	1,947	التغيرات في القيمة العادلة
180,624	184,010	الرصيد النهائي



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الاجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم هم المسؤولون بشكل عام عن إدارة المخاطر وتقديم الإستراتيجيات ومبادئ المخاطر. إن إدارة مخاطر المجموعة هي من مسؤولية ادارة الاستثمار ولجنة التدقيق ويتركز عملها على تأمين الاحتياجات النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التفاعل مع المؤشرات السلبية التي قد تؤدي الى التأثير على نتائج أنشطة المجموعة وذلك عن طريق اعداد تقارير المخاطر الداخلية. وتدار الاستثمارات المالية طويلة الأجل على أساس أنها ستعطي مردودا دائما.

لا تدخل المجموعة في / أو تتاجر في الأدوات المالية، بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

إن أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

30.1 مخاطر السوق

أ) مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظرا للتغيرات في اسعار صرف العملة.

تمارس المجموعة نشاطها، وبشكل أساسي، في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية وأوروبا وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، تقوم الادارة بمراقبة ارصدة الاصول والخصوم المعرضة لمخاطر العملة الاجنبية لتقليل التقلبات في العملة الاجنبية والدخول في العقود الاجلة عند الحاجة استنادا الى سياسات ادارة مخاطر المجموعة. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل. وفي حالة التوقع بأن المبالغ المستحق دفعها والمبالغ المتوقع استلامها قد يتم تسويتها بعضها ببعض، لا يتم عمل أية اجراءات تحوط لتلك المعاملات. ويتم الدخول في عقود التبادل الاجلة للعملة الأجنبية عند نشوء عوارض مخاطر جوهرية طويلة الأجل للعملة الأجنبية والتي لن يتم تسويتها بمعاملات عملة أجنبية أخرى.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية التالية بشكل مادي والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الافقال :

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف دك	الف دك

231,374

19,322

دولار أمريكي

في حال ازداد/انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية بنسبة 5% فإن ذلك يكون له تأثير مباشر على حقوق الملكية بمبلغ لاشي دك (31 ديسمبر 2021 : 10,543 الف دك).

تفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع.
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

30.1 تابع / مخاطر السوق

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق بودائعها قصيرة الأجل وقروضها (قروض لأجل ومستحق الى بنوك). ان القروض تتمثل بقروض قصيرة وطويلة الأجل تحمل معدلات فائدة ثابتة أو متغيرة. كما حددت الإدارة مستويات مخاطر أسعار الفائدة من خلال وضع حدود على فجوات أسعار الفائدة خلال فترات محددة.

وتقوم المجموعة بمراقبة الارصده بانتظام ، كما أن خطط المجموعة بشأن التحوط موضوعة لأهداف المحافظة على ارصدها ضمن تلك الحدود.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية على ربح السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة، تتراوح بين +0.5% و -0.5% (31 ديسمبر 2021 +0.5% و -0.5%) وبأثر رجعي من بداية السنة. وتعتبر تلك التغيرات معقولة بناء على ملاحظة وضع السوق الحالي. تمت عملية الاحساب على الأدوات المالية للمجموعة المعرضة لمخاطر معدلات أسعار الفائدة المحتفظ بها حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة. لا يوجد تغيير خلال هذه السنة في الاساليب والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021		السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022		التأثير على ربح السنة
+0.5%	-0.5%	+0.5%	-0.5%	
الف دك	الف دك	الف دك	الف دك	
825	(825)	621	(621)	

(ج) المخاطر السعرية

تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الإستثمارات في مساهمات الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر (متضمنة أوراق المتاجرة) وإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. إن بعض إستثمارات المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وأسواق خليجية أخرى.

ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لإستثماراتها في الأوراق المالية ، تقوم المجموعة بتنوع محافظها الإستثمارية إن أمكن. وتتم عملية التنوع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بإستثماراتها في الأوراق المالية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد تغيرات في الاساليب والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% زيادة / نقصان فان تأثير تلك التغيرات على ربح السنة وحقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		ربح السنة		مؤشر السوق للأوراق المالية +5%	مؤشر السوق للأوراق المالية -5%
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022		
الف دك	الف دك	الف دك	الف دك		
10,899	9,067	-	-		
(10,899)	(9,067)	-	-		

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

30.1 تابع / مخاطر السوق

30.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق محددة أو من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
32,667	35,932	النقد والأرصدة لدى البنوك
6,735	6,030	نعم مدينة وإرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدما لمقاولين ومصاريف مدفوعة مقدما)
219,708	182,155	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
259,110	224,117	

ان مخاطر الائتمان الخاصة بأرصدة البنوك والودائع المتضمنة في النقد وشبه النقد تعتبر غير هامة حيث ان الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.

ان تفاصيل مخاطر الائتمان الخاصة بالذمم المدينة مبينة في ايضاح 11.

30.3 مواقع تمرکز الأصول

ان توزيع الأصول حسب الإقليم الجغرافي كان كما يلي :

المجموع الف دك	أوروبا الف دك	الكويت الف دك	باقي دول الشرق الأوسط	
35,932	21,514	14,418		النقد والأرصدة لدى البنوك
7,245	-	7,245		نعم مدينة وإرصدة مدينة أخرى
182,155	581	181,574		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
21,000	-	21,000		عقار استثماري قيد التطوير
18,914	-	18,914		عقارات للمتاجرة
163,010	-	163,010		عقارات استثمارية
150,687	-	150,687		استثمارات في شركات زميلة
4,260	-	4,260		أصول غير ملموسة
6,219	-	6,219		أصول أخرى
589,422	22,095	567,327		

في 31 ديسمبر 2022

الإقليم الجغرافي :



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

30.3 تابع / مواقع تركز الأصول

المجموع الف دك	باقي دول الشرق الأوسط وأوروبا الف دك	الكويت الف دك
32,667	18,597	14,070
8,145	-	8,145
219,708	212,356	7,352
18,378	-	18,378
29,055	-	29,055
162,246	-	162,246
140,482	-	140,482
1,131	-	1,131
6,668	-	6,668
618,480	230,953	387,527

في 31 ديسمبر 2021

الإقليم الجغرافي :

النقد والأرصدة لدى البنوك
نم مدينة وارصدة مدينة أخرى
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عقار استثماري قيد التطوير
عقارات للمتاجرة
عقارات استثمارية
استثمارات في شركات زميلة
أصول غير ملموسة
أصول أخرى

30.4 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللد من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتنوع مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم.

يلخص الجدول التالي بيان استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الإستثمارية، تم تحديد آجال استحقاق الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

تم تحديد تاريخ استحقاق الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات بناءً على تقدير الإدارة للسيولة لتلك الاستثمارات. فيما يلي فترات الاستحقاق للأصول والخصوم:

31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2022			الأصول
المجموع دك	أكثر من سنة دك	أقل من سنة دك	المجموع دك	أكثر من سنة دك	أقل من سنة دك	
32,667	-	32,667	35,932	-	35,932	النقد و الأرصدة لدى البنوك
8,145	-	8,145	7,245	-	7,245	نم مدينة وارصدة مدينة أخرى
219,708	91,133	128,575	182,155	145,057	37,098	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
18,378	18,378	-	21,000	21,000	-	عقار استثماري قيد التطوير
29,055	-	29,055	18,914	-	18,914	عقارات للمتاجرة
162,246	162,246	-	163,010	163,010	-	عقارات استثمارية
140,482	106,632	33,850	150,687	114,929	35,758	استثمارات في شركات زميلة
1,131	1,131	-	4,260	4,260	-	أصول غير ملموسة
6,668	6,668	-	6,219	6,219	-	أصول أخرى
618,480	386,188	232,292	589,422	454,475	134,947	



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

30.4 مخاطر السيولة

31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2022			
المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	أقل من سنة د.ك	المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	أقل من سنة د.ك	
						الخصوم
7,171	-	7,171	5,357	-	5,357	مستحق الى بنوك
246,081	77,000	169,081	171,245	72,000	99,245	قروض لأجل
29,638	17,871	11,767	27,662	17,634	10,028	ذمم دائنة وأرصدة دائنة اخرى
7,986	7,986	-	7,778	7,778	-	تأمينات ايجارات مستردة
1,777	1,777	-	1,878	1,878	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
292,653	104,634	188,019	213,920	99,290	114,630	

إن الاستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية بناء على التدفقات النقدية غير المخصصة هي كما يلي :

المجموع ألف د.ك	ما يزيد عن سنة ألف د.ك	3 الى 12 شهر ألف د.ك	1 الى 3 أشهر ألف د.ك	خلال شهر واحد ألف د.ك	31 ديسمبر 2022
					الخصوم المالية (غير مخصصة)
5,357	-	-	3,792	1,565	مستحق الى بنوك
189,696	88,200	98,722	2,774	-	قروض لأجل
27,662	21,665	4,916	952	129	ذمم دائنة وأرصدة دائنة اخرى
7,778	7,778	-	-	-	تأمينات ايجارات مستردة
230,493	117,643	103,638	7,518	1,694	
					31 ديسمبر 2021
					الخصوم المالية (غير مخصصة)
7,171	-	4,629	1,080	1,462	مستحق الى بنوك
263,757	132,589	129,154	2,014	-	قروض لأجل
29,638	17,871	7,663	3,203	901	ذمم دائنة وأرصدة دائنة اخرى
7,986	7,986	-	-	-	تأمينات ايجارات مستردة
308,552	158,446	141,446	6,297	2,363	



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31. أهداف ادارة رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بإدارة رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكل رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكل رأس المال أوتعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل التوزيعات المدفوعة عن أرباح المساهمين أو اصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
7,171	5,357	مستحق الي بنوك
246,081	171,245	قروض لاجل
(32,667)	(35,932)	ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك
220,585	140,670	صافي المديونية
194,168	223,715	الحقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
131,659	151,787	الحصص غير المسيطرة
546,412	516,172	مجموع رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال على أساس نسبة المديونية. تم احتساب نسبة المديونية تلك عن طريق قسمة صافي المديونية على مجموع رأس المال كما يلي :

31 ديسمبر 2021 الف دك	31 ديسمبر 2022 الف دك	
220,585	140,670	صافي المديونية
546,412	516,172	مجموع رأس المال
%40	%27	نسبة المديونية



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32. قضايا قانونية

أصدرت محكمة التمييز في دولة قطر بتاريخ 6 أبريل 2021 حكماً لصالح الشركة الأم بإلزام شركة بروة العقارية في قطر بدفع مبلغ 1,441 ألف د.ك مقابل التكاليف التي تكبدتها الشركة الأم خلال سنوات سابقة من خلال استثمار عقاري ومبلغ 500 ألف ريال قطري (ما يعادل 42 ألف د.ك) كتعويض عن التأخير في السداد. تم تنفيذ هذا الحكم خلال السنة السابقة وتحصيل المبالغ المذكورة بقيمة 1,471 ألف د.ك (صافي بعد خصم مصاريف قانونية ما يعادل 18,150 ريال قطري) وإثباتها كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة السابقة.

إن المقاول الرئيسي (شركة ناسا الانشائية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م) لتشييد وتنفيذ مشروع تمدين سكوبر (الواقع بمنطقة صباح السالم) قد قام برفع دعوى تحكيم أمام محكمة التحكيم الدولية التابعة لغرفة التجارة الدولية ضد الشركة الأم بشأن تصفية الحساب الخاص بالمشروع. إن هذه الدعوى ما زالت متداولة، وبالتالي تؤكد الإدارة أنه في الوقت الحالي لا يمكن التنبؤ بالنتيجة النهائية للقضية وتحديد الأثر المالي لها.

خلال عام 2020، صدر حكم من دائرة استئناف إداري لصالح وزارة المالية في الدعوى المقامة منها بطلب زيادة القيمة الإيجارية لمشروع تطوير الواجهة البحرية بالفحجيل "سوق الكوت" يقضي بالزام الشركة الأم بمبلغ 213 ألف د.ك مقابل الانتفاع بالمشروع بدلاً من 75 ألف د.ك اعتباراً من 1 أكتوبر 2007 حتى 30 سبتمبر 2019، وقامت الشركة بالطعن بالتميز على الحكم مع تضمين الطعن طلب مستعجل بوقف النفاذ لحين البت بالطعن وصدر قرار من محكمة التمييز بتاريخ 9 ديسمبر 2020 بالموافقة على طلب وقف النفاذ الذي تضمنته صحيفة الطعن بالتميز وذلك لحين البت في هذا الطعن والطعن المقام من وزارة المالية بعد ضمهما معاً. هذا ولن يكون لحكم الاستئناف في حال تأييده من قبل محكمة التمييز أي اثر مالي جوهري على البيانات المالية المجمعة، إذ أن المجموعة قامت سابقاً بأخذ المخصصات اللازمة لتغطية المبلغ موضوع الحكم.

