

السنة السنوي 2022



بسم الله الرحمن الرحيم



سمو الشيخ
أحمد نواف الأحمد الجابر الصباح
رئيس مجلس الوزراء - دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



المحتويات

تقرير مجلس الإدارة | 6

أعضاء مجلس الإدارة | 11

الإدارة التنفيذية | 11

تقرير الحوكمة | 12

تقرير مراقب الحسابات المستقل | 26

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع | 30

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع | 31

بيان المركز المالي المجمع | 32

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع | 34

بيان التدفقات النقدية المجمع | 36

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 38

حضرات السادة المساهمين الكرام،

بعدما كان العالم يتوقع أن يكون عام 2022 بداية التعافي الاقتصادي العالمي بعد انحسار جائحة فيروس كورونا والتي امتدت على مدار العامين السابقين، واجه آفاق النمو الاقتصادي العالمي مزيجاً فريداً من التيارات المعاكسة، في مقدمتها تلك الناجمة عن الغزو الروسي لأوكرانيا وما نتج عنها من تأجج أزمتي إمدادات الطاقة والغذاء في السوق الدولي، وما تلا ذلك من معدلات تضخم غير مسبوقة للأسعار، حيث سعت السياسات النقدية في العديد من الدول لكبحه سواء من خلال أسرع وتيرة لرفع معدلات الفائدة شهدها الاقتصاد العالمي خلال 2022، أو من خلال تجفيف منابع السيولة في تلك الاقتصادات، إلا أن الخطر الأكثر تهديداً هو أن يتحول تباطؤ النمو إلى ركود، ليعيش العالم ما يعرف بـ"التضخم الركودي".

تقرير مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

**السادة المساهمين الكرام ،،
السلام عليكم ورحمة الله
وبركاته ،،**

**يطيب لي أصالةً عن
نفسي ونيايةً عن أعضاء
مجلس الإدارة أن أرحب
بكم أجمل ترحيب واطمئن
بين أياديكم التقرير
السنوي لشركة التمدين
العقارية وشركاتها
التابعة عن السنة المالية
المنتهية في 31 ديسمبر
2022 والملاحق الرئيسية
لأبرز تطورات العمل في
الشركة وشركاتها التابعة
خلال تلك السنة.**

تقرير مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2022

وفيما يلي استعرض معكم أهم إنجازات تلك الشركات خلال عام 2022:

على صعيد الشركات التابعة، واصلت شركة التمدين الاستثمارية خلال عام 2022 العمل على تطوير أدائها من خلال مراقبة أداء استثماراتها الشركة والشركات الزميلة والتابعة لها، إضافة إلى متابعة حجم التدفقات النقدية للشركة بصورة مستمرة والاحتفاظ بنسب عالية من السيولة النقدية لمواجهة أي متطلبات طارئة، حيث تمكنت من استخدام جزء من السيولة النقدية المتاحة لديها في سداد كامل التسهيلات الائتمانية المستحقة عليها وذلك للحد من ارتفاع تكاليف الأعباء التمويلية بسبب قيام البنك الكويت المركزي برفع سعر الخصم عدة مرات خلال العام، كما قامت الشركة أيضاً خلال عام 2022 بالموافقة على مبادلة أسهمها المملوكة لها في البنك الأهلي المتحد – البحرين بأسهم جديدة في بيت التمويل الكويتي وذلك بعد استكمال إجراءات الاستحواذ والاندماج التي تمت بينهما.

وفيما يتعلق بأداء الشركات التابعة لشركة التمدين الاستثمارية، أسرد عليكم فيما يلي ما أنجزته تلك الشركات خلال عام 2022:

• خلال العام حصلت أكاديمية رافا نادال – الكويت والتابعة لشركة التمدين الرياضية وهي أحد مكونات مجمع الشيخ جابر العبدالله الجابر الصباح الدولي للتنس (توسعة مول 360)، على شهادة اعتماد الاتحاد الدولي للتنس ITF، بدرجة نجمتين بعد استيفائها لمتطلبات دليل الاتحاد الدولي للتنس لاختبار أسطح أرضية الملاعب، الأمر الذي أهل ملاعب الأكاديمية للانضمام إلى ملاعب التنس الدولية المعتمدة التي يمكنها استضافة بطولات التنس العالمية. كما قامت الأكاديمية بالتعاون مع الاتحاد الكويتي للتنس باستضافة مجموعة من البطولات منها International Tennis Tournament و Arab Masters، بالإضافة إلى استضافة مباريات التنس ضمن دورة الألعاب الخليجية والتي تم افتتاحها في أرينا كويت (أحد مكونات المشروع)

لقد تمكنت دولة الكويت حتى الآن من احتواء التداعيات السلبية المباشرة من الحرب الروسية في أوكرانيا، نظراً لمحدودية الروابط التجارية والمالية مع البلدين، حيث استمر اقتصاد دولة الكويت في التعافي مدعوماً بارتفاع أسعار النفط وارتفاع معدلات انتاجه مما ساهم في احتواء التضخم في الكويت حتى الآن، بفضل السياسة النقدية المشددة والدعم لأسعار الطاقة والغذاء.

إن دولة الكويت بحاجة ماسة إلى تبني المؤسسة التشريعية لقوانين تدعم تنويع الاقتصاد الوطني وتضمن إستدامته والعمل على إيجاد بيئة متطورة من التشريعات الاقتصادية تمهد لإيجاد نموذج اقتصادي قادر على مواجهة التحديات المستقبلية لنقل الاقتصاد الوطني إلى مستويات جديدة يكون قوامها التنوع في مصادر الدخل وتعزيز المناخين الاستثماري والتجاري وتشجيع المعرفة والابتكار والمواهب ورفع تنافسية بيئة الأعمال وزيادة جاذبيتها.

السادة المساهمين الكرام،

على الرغم من التحديات الاقتصادية الاستثنائية التي واجهناها خلال عام 2022، فقد وُفقنا ولله الحمد بفضل دعم وثقة مساهمي الشركة بنا، في المضي قدماً بخطوات ثابتة ومدروسة، حيث انتهت شركة التمدين العقارية من كافة الإجراءات الخاصة باستصدار وثائق الوحدات السكنية لأبراج تمدين سكوير والبدء في تسجيل ملكية الوحدات المباعة بإسم مشتريها مع الاستمرار في تسليم الوحدات المباعة، ونظراً للإقبال الملحوظ على شراء تلك الوحدات فقد تمكنت الشركة من مواصلة عمليات بيع الوحدات المتاحة للبيع بشكل جيد.

الإخوة الأفاضل،

لقد كان عام 2022 استمراراً لتنفيذ وتعزيز الاستراتيجية التي تتبناها شركة التمدين العقارية التي تستند إلى التركيز على أنشطة التطوير العقاري والمشاريع متعددة الاستخدامات وإسناد وإدارة وتنفيذ خطط التشغيل إلى مجموعة من الشركات التابعة والزميلة المتخصصة بقطاعات الاستثمار والتطوير العقاري والترفيه.

تقرير مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2022

هذا بالإضافة إلى الانجازات الملموسة التي حققتها الشركات التابعة لشركة التمدين لمراكز التسوق في عام 2022 على النحو التالي:

- قامت شركة سبيريت للتطوير العقاري في الربع الثاني من العام بافتتاح فندق جراند حياة الكويت أحد مكونات مجمع الشيخ جابر العبدالله الجابر الصباح الدولي للتنس (توسعة مول 360) لينضم إلى باقي مكونات المشروع التي تم افتتاحها خلال العامين الماضيين والتي تتضمن مقر الاتحاد الكويتي للتنس وأكاديمية رافا نادال للتنس، والمجمع التجاري ومواقف السيارات وقاعة الأرينا كويت، هذا بالإضافة إلى جسر المشاة الذي يربط بين مجمع 360 ومجمع الشيخ جابر العبدالله الجابر الصباح الدولي للتنس، حيث يحتوى الفندق على 302 غرفة وجناح، ثلاث مطاعم وقاعة للمناسبات والاستخدامات المتعددة وعدد من المرافق كالمسبح ومركز اللياقة البدنية وقاعات الاجتماعات، والتي تم تصميمها بواسطة نخبة من المكاتب الاستشارية العالمية وطبقاً لأعلى المواصفات العالمية. هذا ويجدر الإشارة إلى احتواء الفندق على مجموعة مميزة ومنتقاه من الأعمال الفنية واللوحات.

- واصلت شركة التمدين الترفيهية عملها على تعزيز استراتيجيتها للتوسع الجغرافي في الكويت، فبعد افتتاح أحدث أفرع سكاي زون (العلامة الأمريكية) في مول العاصمة، تقوم الشركة حالياً بالتوسع بإنشاء عدد من مراكز الترفيه، حيث أنها بصدد افتتاح فرعين جديدين من وندر زون وانفانيتي في مول الخيران وفرع جديد من وندر زون في مول ذا ويرهاوس، وتقترب من الإنتهاء من تنفيذ الفرع الثاني لسكاي زون ومن تصميم الفرع الثاني من ميك ميننج في مول الكوت، كما تقوم الشركة حالياً بتحديث مركزها الترفيهي في فرعها الأول انفانيتي بمول 360.

بشراكة مع اللجنة الأولمبية الكويتية بهدف دعم المواهب الرياضية الشبابية في دولة الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي وتمكين الشباب لتطوير قدراتهم للمنافسة على المستويات الاقليمية والدولية.

- تمكنت الأرينا كويت، أكبر قاعة مغطاة متعددة الاستخدامات في دولة الكويت والتابعة لشركة سبيرت الفنية خلال عام 2022 من إدارة 84 عرض خلال أيام الفعاليات المتنوعة والمختلفة كلياً في نوعها وتوقيتها وطبيعتها حضورها، كما قامت من خلال شراكتها مع فيلد انترتينمنت وسبورتينمنت للرياضة والترفيه (SES) باستضافة العرض العالمي والشهير ديزني على الجليد – "ميكي والأصدقاء" والذي يقام لأول مرة في دولة الكويت، يمثل هذا العرض أولى العروض العائلية ضمن برنامج كامل من الفعاليات العالمية والترفيهية التي ستقام على مدار العام في الأرينا كويت، والذي اتبعه استضافة عرض سيرك دي سولي، لتضع الأرينا بذلك بصمتها في قدرتها على استضافة العروض العالمية بنجاح شهد له كافة الحضور.

وتأكيداً لحرص "مجموعة التمدين" على الاستمرار في تطوير مشروع "الكوت" أكبر واجهة بحرية للتسوق والترفيه في دولة الكويت، فقد انتهت شركة منشئ العقارية (شركة تابعة) من استكمال كافة أعمال إعادة تطوير فندق حياة ريجنسي الكوت مول بافتتاح النادي الصحي والرياضي للفندق والانتهاء من تجديد كافة غرف الضيوف بتصاميم حديثة.

وعلى صعيد الشركات الزميلة، تمكنت شركة التمدين لمراكز التسوق خلال عام 2022 من الحفاظ على الأداء المتميز لمول 360 نحو زائريه من خلال تنظيم العديد من الفعاليات والأنشطة الترفيهية والثقافية وتوفير تجربة مريحة وسهلة لجميع الزوار، هذا بالإضافة إلى تطوير مواقف السيارات من خلال تقديم خدمة الدفع الذاتي بالكي نت وخدمة "موقف" لتوفير تجربة أسهل وأسرع.

تقرير مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2022

- وعلى صعيد تجارة التجزئة، حققت شركة ثري سيكستي ستايل والمتخصصة في تجارة الأزياء خلال العام أرباحاً استثنائية حيث ارتفع صافي ربح الشركة مقارنة بالعام السابق بما يقارب 77%.

الشيخ/ مشعل الاحمد الجابر الصباح وإلى سمو رئيس مجلس الوزراء الشيخ / أحمد نواف الأحمد الصباح حفظهم الله بأسمى آيات الشكر والعرفان لما يقدمونه من دعم مستمر للقطاع الخاص بالبلاد.

كما يسعدني التقدم بالشكر إلى السادة مساهمي الشركة الأفاضل على ما أبدوه من ثقة ومساندة لنا. وختاماً أود أن أوجه شكري وتقديري لزملائي أعضاء مجلس الإدارة، وأعرب عن فائق الاعتزاز بالعاملين بالشركة لتفانيهم وجهودهم الحثيثة خلال عام 2022.

السادة المساهمين الكرام،

انه لمن دواعي فخرا مواصلة التمتع بمركز مالي قوي يمكننا من الاستمرار في تحقيق نتائج مالية إيجابية على الرغم مما نشهده من ظروف استثنائية، مما يعكس مرونة الشركة وقدرتها على التصدي لكافة الظروف، حيث حققت شركة التمدين العقارية وشركاتها التابعة خلال عام 2022 إيرادات تشغيلية بحدود 23.7 مليون دينار كويتي (مقارنة بإيرادات تشغيلية 21.5 مليون دينار للعام السابق) وصافي ربح بلغ 15.05 مليون دينار كويتي بما يعادل 37.5 فلس ربح للسهم الواحد (مقارنة بصافي ربح 11.4 مليون دينار بما يعادل ربحية 28.4 فلس للسهم الواحد للعام السابق).

وفي ضوء هذه النتائج الإيجابية فقد قرر مجلس إدارة الشركة التقدم بالتوصية للجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بواقع 12 % من رأس المال المدفوع على السادة مساهمي الشركة، والتوصية بمنح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35,000 دينار كويتي (بواقع 7,000 دينار كويتي لكل عضو) وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، وتخضع تلك التوصيات لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

محمد عبد الحميد المرزوق
رئيس مجلس الإدارة

وختاماً،

أعبر وزملائي أعضاء مجلس الإدارة عن فائق الامتنان والتقدير لقائد مسيرتنا المباركة حضرة صاحب السمو أمير البلاد المفدى الشيخ / نواف الاحمد الجابر الصباح وإلى مقام سمو ولي عهده الأمين



أعضاء مجلس الإدارة

الإدارة التنفيذية

محمد عبد الحميد المرزوق
رئيس مجلس الإدارة

عبد العزيز عبد الله الغانم
نائب رئيس مجلس الإدارة

عبد العزيز عماد الصقر
عضو مجلس الإدارة

خالد مشعل المرزوق
عضو مجلس الإدارة

مرزوق عبد الوهاب المرزوق
عضو مجلس الإدارة

معاذ بشر الرومي
مدير عام إدارة التسويق

أحلام ديشوم
مدير عام الإدارة القانونية

نبيل فارس

مدير عام إدارة تكنولوجيا المعلومات

تقرير الحوكمة نبذة عن حوكمة الشركات

تتمثل قواعد حوكمة الشركات في المبادئ والنظم والجراءات والتي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين كل من المساهمين ومجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح حيث تستمر شركة التمدين العقارية بتطبيق قواعد الحوكمة إيماناً بأهميتها، كما تحرص الشركة على أن يكونوا على إطلاع مستمر مع مستجدات الشركة بكل شفافية.

قامت الشركة بتطبيق وتنفيذ قواعد الحوكمة بصورة كاملة وذلك من خلال متابعة مجلس الإدارة لعمل اللجان ومراجعة التقارير الدورية الصادرة منها، كما يقوم مجلس الإدارة بمراجعة التقارير الواردة من مكتب إدارة المخاطر والملاحظات الصادرة من مكتب التدقيق الداخلي واتخاذ القرارات التصويبية اللازمة.

إيماناً من شركة التمدين العقارية بأهمية المسؤولية الاجتماعية، فقد التزمت الشركة بتطبيق وتنفيذ خطة المسؤولية الاجتماعية لعام 2022 للحصول على النتائج الواردة بالتقرير.

هيكل متوازن لمجلس الإدارة تشكيل مجلس الإدارة

الاسم	تصنيف العضو / أمين سر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
السيد / محمد عبدالحميد المرزوق	رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 27 سنة	2022/5/22
السيد / عبدالعزيز عبدالله علي الغانم	نائب رئيس مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 30 سنة	2022/5/22
السيد / خالد مشعل جاسم المرزوق	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 5 سنة	2022/5/22
السيد / مرزوق عبدالوهاب المرزوق	عضو مجلس الإدارة عضو غير تنفيذي	بكالوريوس وخبرة 6 سنة	2022/5/22
السيد / عبدالعزيز عماد جاسم الصقر	عضو مجلس الإدارة عضو مستقل	بكالوريوس وخبرة 8 سنة	2022/5/22
السيد / صلاح عبد العزيز البحر	أمين سر المجلس	بكالوريوس وخبرة 34 سنة	2022/5/22

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2022

يجتمع مجلس الإدارة بصورة منتظمة وبما لا يقل عن ست مرات سنوياً للاضطلاع بالمهام والمسؤوليات المنوطة بهم، ومناقشة الموضوعات الخاصة بنشاط الشركة.

إسم العضو (مجلس الإدارة المنتهي بتاريخ 2022/05/22)	الاجتماع رقم 2022-01 بتاريخ 2022/02/06	الاجتماع رقم 2022-02 بتاريخ 2022/03/16	الاجتماع رقم 2022-03 بتاريخ 2022/04/26	الاجتماع رقم 2022-04 بتاريخ 2022/05/12	الاجتماع رقم 2022-05 بتاريخ 2022/05/19	عدد الاجتماعات
السيد / مشعل جاسم المرزوق رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد / عبد الوهاب مرزوق المرزوق نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	5
الشيخ / ماجد جابر الصباح	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد / محمد فؤاد الغانم	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد / زياد حسن القيسي	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد / محمود داود المرزوق	✓	✓	✓	✓	✓	5

إسم العضو (مجلس الإدارة المنتخب بتاريخ 2022/05/22)	الاجتماع رقم 2022-06 بتاريخ 2022/05/22	الاجتماع رقم 2022-07 بتاريخ 2022/08/10	الاجتماع رقم 2022-08 بتاريخ 2022/11/10	عدد الاجتماعات
السيد / محمد عبد الحميد المرزوق رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	3
السيد / عبد العزيز عبد الله علي الغانم نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	3
السيد / خالد مشعل جاسم المرزوق	✓	✓	✓	3
السيد / مرزوق عبد الوهاب المرزوق	✓	✓	✓	3
السيد / عبد العزيز عماد جاسم الصقر	✓	✓	✓	3

تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة

لدى أمين سر مجلس الإدارة سجل خاص لمحاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة. يحتوي السجل على معلومات خاصة بجدول أعمال كل اجتماع ومقر الانعقاد وتاريخه وتوقيت بداية ونهاية الاجتماع، وكل اجتماع يحتفظ برقم مسلسل حسب السنة، كذلك تم إعداد ملفات خاصة تحفظ فيها محاضر الاجتماعات. يتم تزويد أعضاء المجلس بجدول الأعمال معزراً بالوثائق المرتبطة به، وذلك قبل وقت كاف يسمح للأعضاء بدراسة بنود جدول الأعمال ويتم توقيع محاضر الاجتماع من كل الحاضرين، والاجتماعات التي تتم بالتمرير يتم توقيع محاضرها من جميع الأعضاء.

اقرار العضو المستقل

أقر العضو المستقل بتوافر الضوابط الواجب وجودها في العضو المستقل وفقاً للمادة (2 - 3) من الفصل الثالث من الكتاب الخامس عشر (حوكمة الشركات) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010.

التحديد السليم للمهام والمسئوليات مهام ومسئوليات مجلس الإدارة

يقوم مجلس إدارة الشركة بممارسة مهامه ومسؤولياته الأساسية ومنها ما يلي:

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والسياسات الهامة للشركة.
- تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
- وضع نظام حوكمة خاص بالشركة وبما لا يتعارض مع أحكام قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال الكويتية والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية اتخاذ القرار وتحقيق مبادئ الحوكمة الرشيدة، والفصل في السلطات والصلاحيات لكل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- اعتماد الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
- وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات الصلة.
- وضع سياسة تنظيم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
- تحديد سياسة توزيع الأرباح.
- إقرار نظم المكافآت الممنوحة للموظفين.
- تعيين أو عزل أي من أعضاء الإدارة التنفيذية، أو رئيس الجهاز التنفيذي أو من في حكمه.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية وإعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر.
- الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم.
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.

مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للشركة متمثلة في رئيس الجهاز التنفيذي وكبار التنفيذيين بتنفيذ مجموعة من المهام والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

- تنفيذ الاستراتيجية العامة والخطط التفصيلية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، يهدف إلى المحافظة على أصول الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاءة تلك النظم.
- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع الأهداف والاستراتيجية العامة للشركة.
- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن تطور أنشطة الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقه في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال الكويتية.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

إنجازات مجلس الإدارة

- تشكيل مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه.
- اعتماد البيانات المالية السنوية لعام 2021 والمرحلية لعام 2022.
- متابعة تنفيذ متطلبات هيئة أسواق المال الكويتية المتعلقة بحوكمة الشركات بفاعلية وذلك من خلال:
- اعتماد تقرير الحوكمة الصادر عن عام 2021.
- متابعة عمل اللجان ومراجعة التقارير الدورية الصادرة منها.
- مراجعة التقارير الصادرة من مكتب التدقيق الداخلي واتخاذ الاجراءات التصويبية اللازمة.
- مراجعة تقارير المخاطر والتأكد من عدم تجاوز المخاطر للمستوى المحدد والمعتمد من قبل المجلس.
- متابعه سير العمل مع الإدارة التنفيذيه.

آلية حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

توفر شركة التمدين العقارية الآليات والأدوات التي تمكن أعضاء مجلس الإدارة من الحصول على المعلومات والبيانات المطلوبة في الوقت المناسب، وذلك عبر التطوير المستمر لبيئة تكنولوجيا المعلومات داخل الشركة، وخلق قنوات اتصال مباشرة بين أمين سر مجلس الإدارة وأعضاء المجلس، وتوفير التقارير وموضوعات النقاش الخاصة بالاجتماعات قبل وقت كاف لمناقشتها واتخاذ القرارات بشأنها.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

يهدف مجلس إدارة شركة التمدين العقارية إلى اعتماد هيكل إداري فعال يساعد على تيسير القيام بأعماله، وتقوم ركائز هذا الهيكل على ثلاث لجان رئيسية منبثقة من مجلس الإدارة وهي لجنة التدقيق ولجنة المكافآت والترشيحات ولجنة إدارة المخاطر حيث تؤسس هذه اللجان لدور أساسي يساعد المجلس على القيام بالمهام والواجبات المنوطة به في إدارة الشركة.

لجنة المكافآت والترشيحات

أنشأت اللجنة لمساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء مسؤولياته الإشرافية المتعلقة بفاعلية ونزاهة الالتزام بسياسات وإجراءات الترشيح والمكافآت لدى الشركة والمراجعة والموافقة على معايير الاختيار وإجراءات التعيين لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والتأكد من أن سياسة ومنهجية الترشيح والمكافآت ككل تتناسب مع الأهداف الإستراتيجية للشركة، لذلك تم إعداد سياسة المكافآت لإستقطاب الموظفين ذوي الكفاءة والمهارة والخبرات.

وقد تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة أعضاء على ان يكون رئيس اللجنة عضو غير تنفيذي وأحد الأعضاء عضو مستقل. قامت اللجنة خلال عام 2022 بإعداد التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بناء على مؤشرات الأداء الوظيفي (KPI) المعتمدة من قبل المجلس والقائمة على مفهوم التقييم الذاتي والشامل من جهة الأعضاء. حيث تقيس الأداء العام بشكل حيادي وموضوعي مما يساعد على تفادي الأخطاء وإصلاح الخلل الذي يعيق تطبيق الحوكمة بشكل صحيح.

قامت اللجنة بالتأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن العضو المستقل.

قامت اللجنة بالتوصية بمنح المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي.

كما قامت اللجنة بإعداد تقرير المكافآت الخاصة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

قامت اللجنة خلال العام بالنظر في طلبات الترشيح وإعادة الترشيح لعضوية مجلس إدارة الشركة.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

لجنة المكافآت والترشيحات التي انتهت مدتها مع انتهاء مدة مجلس الإدارة السابق بتاريخ 22 مايو 2022، كان تشكيلها كالتالي:

السيد / مشعل جاسم المرزوق	رئيس اللجنة
السيد / محمود داود المرزوق	عضو اللجنة
السيد / زياد حسن القيسي	عضو اللجنة - عضو مستقل
السيد / صلاح عبد العزيز البحر	أمين سر اللجنة

ولقد تم تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات الحالية بتاريخ 22 مايو 2022، ومدتها تمتد مع مدة مجلس الإدارة الحالي حيث أصبح تشكيلها كالتالي:

السيد / محمد عبد الحميد المرزوق	رئيس اللجنة
السيد / خالد مشعل جاسم المرزوق	عضو اللجنة
السيد / عبد العزيز عماد جاسم الصقر	عضو اللجنة - عضو مستقل
السيد / صلاح عبد العزيز البحر	أمين سر اللجنة

بيان إجتماعات لجنة المكافآت والترشيحات خلال عام 2022

تاريخ الإجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحضور
2022/02/07	01 - 2022	3
2022/05/05	02 - 2022	3
2022/05/19	03 - 2022	3

- لدى اللجنة سجل خاص تدون به محاضر الاجتماعات وتودع لدى أمين سر اللجنة.

سياسة المكافآت

لقد تم إعداد سياسة المكافآت بالشركة لجذب والمحافظة على الموظفين ذوي الكفاءة والمعرفة والمهارات والخبرات، ويقوم مجلس الإدارة بناء على توصيات لجنة المكافآت والترشيحات، باعتماد وتعديل سياسة المكافآت في الشركة، مع الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

أولاً: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

تتحدد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بناءً على توصية من لجنة المكافآت والترشيحات وبما لا يتعارض مع النظام الأساسي للشركة والأنظمة الأخرى ذات العلاقة، على أن تخضع تلك المكافآت لموافقة الجمعية العامة للشركة.

ثانياً: مكافآت الإدارة التنفيذية في الشركة:

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بدراسة مقترح المكافأة السنوية للإدارة التنفيذية بالشركة بناءً على التقييم السنوي لهم وفقاً لسياسة المكافآت المعمول بها في الشركة والمعتمدة من مجلس الإدارة ورفع توصية لمجلس الإدارة لإعتمادها.

ثالثاً: لا تعد هذه المكافأة ملزمة للشركة وإنما تخضع للدراسة السنوية، وذلك بناءً على تحقيق الشركة للأرباح والأهداف المرجوة.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			
المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	
تأمين صحي		مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالي خلال العام)	مكافأة سنوية	مكافأة لجان
-		35,000	-	-	-	21,000	-
5							

إجمالي المكافآت والمزايا للإدارة التنفيذية							
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			
المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا الثابتة (دينار كويتي)		المكافآت والمزايا المتغيرة (دينار كويتي)	
الرواتب الشهرية (الإجمالي خلال العام)	تأمين صحي	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	الرواتب الشهرية (الإجمالي خلال العام)	مكافأة سنوية	مكافأة لجان
409,122	7,200	68,100	-	-	-	7,000	-
6							

• ولم تكن هناك أي انحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.

ضمان نزاهة التقارير المالية تعهد مجلس الإدارة

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة التمدين العقارية (شركة مساهمة كويتية عامة) بدقة وسلامة البيانات المالية المجمعة للشركة لعام 2022 والتي تم تزويد مراقب الحسابات الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال الكويتية وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2022 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي المستقل وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

المنصب	إسم العضو
رئيس مجلس الإدارة – عضو غير تنفيذي	السيد / محمد عبد الحميد المرزوق
نائب رئيس مجلس الإدارة – عضو غير تنفيذي	السيد / عبد العزيز عبدالله علي الغانم
عضو مجلس الإدارة – عضو غير تنفيذي	السيد / مرزوق عبد الوهاب المرزوق
عضو مجلس الإدارة – عضو غير تنفيذي	السيد / خالد مشعل المرزوق
عضو مجلس الإدارة – عضو مستقل	السيد / عبدالعزيز عماد جاسم الصقر

تم توقيعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 16 مارس 2023

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

تعهد الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة البيانات المالية

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة الشركة بسلامة ونزاهة التقارير المالية وأنه يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والمعتمدة من هيئة أسواق المال الكويتية.

لجنة التدقيق

لجنة التدقيق هي إحدى اللجان المشكلة بغرض مساعدة مجلس الإدارة في الإشراف والتحقق من مدى كفاية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية في الشركة وتقييم أداء عملية التدقيق الداخلي والخارجي والتأكد من ملائمة الإجراءات المطبقة بالشركة ومراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة والعمليات المحاسبية والتقارير المالية وذلك بهدف ضمان شفافية وعدالة تلك التقارير بالإضافة لتقييم أداء إدارة التدقيق الداخلي.

حيث تتشكل اللجنة من ثلاثة أعضاء ويشغل عضوية اللجنة عضو مستقل ولا يشغل عضويتها رئيس مجلس الإدارة أو عضو تنفيذي، كما أن أحد أعضاء اللجنة لديه المؤهلات العلمية و/أو الخبرة العملية في المجالات المحاسبية والمالية.

خلال عام 2022 اجتمعت لجنة التدقيق بصورة دورية مع مدقق الحسابات الخارجي، وقد حضر مسؤول مكتب التدقيق الداخلي اجتماعات لجنة التدقيق وعددها 5 اجتماعات خلال عام 2022، كذلك قامت اللجنة بمراجعة البيانات المالية المرحلية الربع سنوية لعام 2022 والبيانات المالية السنوية لعام 2021 وتم رفع توصية لمجلس الإدارة لاعتمادها، بالإضافة إلى التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقب الحسابات الخارجي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وذلك بعد التأكد من استقلاليته ومراجعة خطاب التعيين.

كما قامت بإعتماد تقرير لجنة التدقيق لعام 2021 ومراجعة تقارير التدقيق الداخلي وتقرير نظم الرقابة الداخلية لعام 2021 واتخاذ ما يلزم من إجراءات تصويبية ومتابعة تلك الإجراءات. كما قامت اللجنة بتجديد التعاقد مع مستشار مكتب التدقيق الداخلي.

تشكيل لجنة التدقيق

لجنة التدقيق التي انتهت مدتها مع انتهاء مدة مجلس الإدارة السابق بتاريخ 22 مايو 2022، كان تشكيلها كالتالي:

1 السيد / زياد حسن القيسي	رئيس اللجنة
2 الشيخ / ماجد جابر الصباح	عضو اللجنة
3 السيد / محمد فؤاد الغانم	عضو اللجنة – عضو مستقل
4 السيد / سامر عبدالسلام محمد	أمين سر اللجنة

ولقد تم تشكيل لجنة التدقيق الحالية بتاريخ 2022/05/22 ومدتها تمتد مع مدة مجلس الإدارة الحالي حيث أصبح تشكيلها كالتالي:

1 السيد / مرزوق عبد الوهاب المرزوق	رئيس اللجنة
2 السيد / خالد مشعل المرزوق	عضو اللجنة
3 السيد / عبد العزيز عماد جاسم الصقر	عضو اللجنة – عضو مستقل
4 السيد / سامر عبدالسلام محمد	أمين سر اللجنة

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

اجتماعات لجنة التدقيق خلال عام 2022

تاريخ الاجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحضور
2022 / 03 / 14	2022 – 01	3
2022 / 05 / 10	2022 – 02	3
2022 / 07 / 20	2022 – 03	3
2022 / 08 / 08	2022 – 04	3
2022 / 11 / 08	2022 – 05	3

- لدى اللجنة سجل خاص تدون به محاضر الاجتماعات وتودع لدى أمين سر اللجنة.
- لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس إدارة الشركة خلال عام 2022.

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

قامت الجمعية العامة للشركة بتعيين مراقب حسابات مقيد في السجل الخاص لدى الهيئة بناء على إقتراح مجلس الإدارة بعد توصية من لجنة التدقيق، وكان تعيينها لمراقب الحسابات مستوفيا لكافة شروط الهيئة من خلال التأكد من إستقلاليته وعدم قيامه بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق لكي لا يؤثر ذلك على حياديته واستقلاليته.

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية مكتب إدارة المخاطر

لدى شركة التمدين العقارية مكتب إدارة المخاطر والذي يقوم بأعماله بالتبعية المباشرة للجنة إدارة المخاطر وتم تعيين شركة إستشارية متخصصة، حيث تقوم الإدارات المعنية بالتعاون مع مكتب إدارة المخاطر لتقديم تقرير سجل المخاطر لمجلس الإدارة لإعتمادة والموافقة عليه.

لجنة إدارة المخاطر

تهدف لجنة إدارة المخاطر إلى مساعدة مجلس إدارة الشركة في الإشراف على الأمور المتعلقة بمخاطر النشاط الحالية منها والمستقبلية، وقد تشكلت اللجنة من ثلاثة أعضاء حيث أن رئيس اللجنة هو عضو مجلس إدارة غير تنفيذي ولا يشغل رئيس مجلس الإدارة عضوية لجنة المخاطر.

قامت اللجنة خلال العام بتحديث سجل المخاطر وذلك لمساعدة مجلس الإدارة بتقييم المخاطر ومتابعتها. كذلك قامت اللجنة بمراجعة تقرير المخاطر لعام 2021 والتقارير الدورية خلال عام 2021 والتأكد من اتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأن الملاحظات الواردة بتلك التقارير. كما قررت اللجنة تجديد التعاقد مع المكتب الإستشاري لمكتب إدارة المخاطر.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

تشكيل لجنة إدارة المخاطر

لجنة إدارة المخاطر التي انتهت مدتها مع انتهاء مدة مجلس الإدارة السابق بتاريخ 22 مايو 2022، كان تشكيلها كالتالي:

1	الشيخ / ماجد جابر الصباح	رئيس اللجنة
2	السيد / محمد فؤاد الغانم	عضو اللجنة - عضو مستقل
3	السيد / محمود داود المرزوق	عضو اللجنة
4	السيد / عماد الدين عبدالواحد	أمين سر اللجنة

لقد تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر الحالية بتاريخ 22 مايو 2022، ومدتها تمتد مع مدة مجلس الإدارة الحالي حيث أصبح تشكيلها كالتالي:

1	السيد / عبد العزيز عبد الله علي الغانم	رئيس اللجنة
2	السيد / عبد العزيز عماد جاسم الصقر	عضو اللجنة - عضو مستقل
3	السيد / مرزوق عبد الوهاب المرزوق	عضو اللجنة
4	السيد / محمود محمد أبو العلا	أمين سر اللجنة

إجتماعات لجنة إدارة المخاطر خلال عام 2022

تاريخ الإجتماع	رقم الاجتماع	عدد الحضور
2022 / 06 / 06	01 - 2022	3
2022 / 06 / 14	02 - 2022	3
2022 / 08 / 10	03 - 2022	3
2022 / 11 / 17	04 - 2022	3

• لدى اللجنة سجل خاص تدون به محاضر الاجتماعات وتودع لدى أمين سر اللجنة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخلية

لدى الشركة مجموعة من أنظمة الضبط والرقابة الداخلية التي تغطي جميع أنشطة الشركة، تعمل هذه النظم على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي للشركة ضوابط الرقابة الداخلية وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفحص والرقابة المزدوجة والفصل في المهام وعدم تعارض المصالح. كما يقوم مجلس الإدارة بمتابعة أنظمة الرقابة الداخلية من خلال التقارير الدورية والمعدة من قبل اللجان والإدارات المختلفة في الشركة.

كما تم استمرار تكليف مكتب التدقيق المستقل للقيام بمراجعة وتقييم نظم الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير في هذا الشأن على أن يتم موافاة هيئة أسواق المال به بشكل سنوي.

تتولى لجنة التدقيق مسؤولية الإشراف على كفاية وفاعلية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

مكتب التدقيق الداخلي

وفرت الشركة مكتب للتدقيق الداخلي حيث يتمتع مسؤول المكتب بالاستقلالية التامة وتقوم لجنة التدقيق بمتابعة عمل المكتب. كما قامت الشركة بتعيين شركة استشارية لتعمل مع المكتب على أداء المهام والمسؤوليات المنوطة بهم.

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق العمل

حرصت شركة التمدين العقارية على تفعيل ميثاق عمل لترسيخ ثقافة السلوك المهني والقيم المؤسسية والأخلاقية داخل الشركة ولتعزيز ثقة المستثمر بنزاهة الشركة وسلامتها المالية، وذلك في إطار من التزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين الآخرين بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية وبما يحقق الأهداف الإستراتيجية وجودة الأداء ومصالح كافة الأطراف ذات العلاقة بالشركة وبصفة خاصة المساهمين وذلك دون حدوث تعارض في المصالح وبدرجة كبيرة من الشفافية.

سياسة الإبلاغ عن المخالفات والتجاوزات

تعتمد الشركة سياسة عامة للإبلاغ عن أي من المخالفات أو التجاوزات حيث تضمن هذه السياسة للعاملين بالشركة أن يبلغوا داخلياً عن شكوهم فيما يتعلق بأي ممارسات غير سليمة تتعلق بالتقارير المالية أو أنظمة الرقابة الداخلية أو أي أمور أخرى، وذلك من خلال تطبيق آليات مناسبة تسمح بإجراء تحقيق مستقل لهذه المسائل مع ضمان حماية سرية المبلغ لتجنب أي رد فعل سلبي أو ضرر قد ينشأ من إبلاغه عن تلك الممارسات.

تعارض المصالح

إيماناً من شركة التمدين العقارية بأهمية الحد من حالات تعارض المصالح، قامت الشركة بوضع آلية واضحة لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بما يتناسب مع طبيعة أعمال الشركة حيث تشتمل على الاجراءات الواجب اتباعها للإفصاح عن حالات تعارض المصالح والتعامل معها ويتم مناقشة تقرير التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة خلال الجمعية العمومية.

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

الإفصاح والشفافية

تطبيقاً لمعايير الحوكمة المتعلقة بتعزيز آلية الإفصاح الدقيق عن كافة المسائل الجوهرية المرتبطة بأداء الشركة وموقفها المالي وهيكل ملكياتها، فإن الإدارات المعنية والمعتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة تقوم بالتحقق من قيام الشركة بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لدى بورصة الكويت وهيئة أسواق المال، كذلك فإن الموقع الإلكتروني للشركة يعتبر مكون هام لآلية الإفصاح بالإضافة إلى التقارير السنوية، والبيانات المالية المرحلية وإيضاحاتها والمعلومات ذات الصلة بأنشطة الشركة.

سجل الإفصاحات

تحتفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ويحق لمساهمي الشركة الإطلاع على هذا السجل.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

وحدة شؤون المستثمرين

تقوم وحدة شؤون المستثمرين بالتأكد من قدرة اصحاب المصالح على التواصل مع الشركة بفاعلية. وقد قامت الوحدة بتفعيل دورها من خلال توفير كافة البيانات المطلوبة للمستثمرين الحاليين والمحتملين بطرق سهلة وميسرة للرد على أي استفسار وذلك من خلال البريد الإلكتروني للشركة أو الإتصال المباشر.

تطوير تكنولوجيا المعلومات

تهتم شركة التمدين العقارية بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات لكي تكون المحرك الأساسي لعمليات الإفصاح، كما يشكل الموقع الإلكتروني للشركة جزء من آلية الإفصاح إلى جانب التقارير السنوية والبيانات المالية وإيضاحاتها والمعلومات ذات الصلة بأنشطة الشركة.

إحترام حقوق المساهمين

حقوق المساهمين

تهدف شركة التمدين العقارية إلى توفير أكبر قدر ممكن من الحماية لحقوق المساهمين من خلال الالتزام بمبدأ الشفافية والتواصل المستمر بين إدارة الشركة والمساهمين باستخدام كافة الوسائل المتاحة لذلك، حيث تحرص الشركة على:

- تبني الشركة سياسة الباب المفتوح لتلقي أية مقترحات، مشاركات شكاوى والتي يتم الإعلان عنها بشكل مستمر في رسالة رئيس مجلس الإدارة ضمن اجتماعات الجمعيات العامة.
- تحديث الموقع الإلكتروني الرسمي الذي يوفر المعلومات والبيانات والإعلانات الدورية.
- إستلام المساهمين لدعوات الجمعية العامة العادية وغير العادية والتحقق من استلام المساهمين توزيعات الأرباح المقررة بالوسائل المتبعة، بالإضافة إلى تشجيع المساهمين على ممارسة حقوقهم من خلال وسائل الاتصال المختلفة.
- تحرص الشركة على تشجيع المشاركة و / أو الإطلاع على الأنشطة والفعاليات التي تقيمها الشركة في أوقات مختلفة.

سجل المساهمين

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص للمساهمين لدى وكالة المقاصة حيث يتاح للمساهمين الإطلاع على هذا السجل مع حرص الشركة على التعامل مع البيانات الواردة في السجل المذكور وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية وذلك بما لا يتعارض مع الضوابط والقوانين المنصوص عليها.

تشجيع المساهمين على التصويت في الإجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة

تؤمن شركة التمدين العقارية بأن مشاركة المساهمين في إجتماعات الجمعية العامة للشركة هو حقاً أصيلاً لكافة المساهمين لذلك تعمل الشركة على تشجيع المساهمين على حضور إجتماعات الجمعية العامة السنوية من خلال دعوتهم للمشاركة وإتاحة كافة المعلومات والبيانات المرتبطة ببنود جدول الأعمال وذلك لتشجيعهم على ممارسة حقوقهم والتصويت في الجمعية العامة للشركة.

تقرير الحوكمة

31 ديسمبر 2022

إدراك دور أصحاب المصالح

أصحاب المصالح

حرصت شركة التمدين العقارية على وضع سياسة تنظم العلاقات مع أصحاب المصالح تشمل القواعد والإجراءات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح، حيث تتيح حصولهم على تعويضات في حال إنتهاك أي من حقوقهم وذلك وفقاً لما هو مستقر عليه في القوانين الصادرة في هذا الشأن.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

تكفل الشركة حقوق أصحاب المصالح عن طريق توفير المعلومات بأسلوب دوري وذلك من خلال الاتصال المستمر معهم وتشجيعهم على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة في إطار الشفافية والحوار المنفتح من خلال تعريفهم بما يستجد من البيانات المالية والدورية والإفصاحات المستمرة مع مراعاة التعاقدات والسياسات التشغيلية للشركة.

تعزيز وتحسين الأداء

البرامج والدورات التدريبية

توفر شركة التمدين العقارية لجميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الاحتياجات التدريبية اللازمة لزيادة المهارات والمعرفة لتحقيق مستوى أفضل من الإدارة والكفاءة في العمل، فقد قامت الشركة خلال عام 2022 بالتنسيق مع جهات تدريبية وإستشارية لعمل برامج تدريبية لهم في عدة مجالات.

تقييم الأداء

يتم تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ككل أولاً وأداء كل عضو على حدة ثانياً بشكل سنوي وذلك بحسب مؤشرات الأداء (KPI).

خلق القيم المؤسسية

تحدد الشركة في بداية كل سنة القيم التي ستعمل على تعزيزها على المدى القصير والمتوسط والطويل من خلال وضع الآليات والإجراءات التي ستحقق الأهداف الإستراتيجية للشركة، كما تعمل الشركة على التطوير المستمر لنظم التقارير المتكاملة الداخلية المعمول بها لديها مما يدل على اهتمامها الدائم بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين لتحفيزهم على العمل نحو الإزدهار المالي للشركة.

المسؤولية الاجتماعية

سياسة المسؤولية الاجتماعية

تؤمن شركة التمدين العقارية بأهمية دور القطاع الخاص ومسؤوليته تجاه المصلحة العامة لدولة الكويت ومجتمعها، حيث تحرص الشركة على تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع على تحقيقها وذلك من خلال سياسة المسؤولية الاجتماعية التي تم وضعها للتأكد من أن الشركة تساهم في تحقيق التنمية المستدامة للمجتمع بوجه عام والعاملين بالشركة بوجه خاص.

نبذة عن البرامج والآليات المستخدمة

تحرص الشركة على المساهمة بدور حيوي ومبادر في تنمية المجتمع الكويتي من خلال نشاطات المسؤولية الاجتماعية المختلفة، وخاصة تلك البرامج والحملة التي تخاطب الأطفال والشباب بشكل مباشر، بهدف دعم قدراتهم ومواهبهم وتشجيعهم على التطوع المجتمعي بشتى مجالاته، كذلك تأهيل الكوادر الوطنية من خلال توفير فرص التدريب في المجالات المتخصصة لاكتساب الخبرات العملية، بالإضافة إلى تحفيز الابتكار والنشاطات التعليمية والرياضية والفنية والثقافية.

الرعايات السنوية

دار الآثار الإسلامية

منظمة ثقافية تضم مجموعة نادرة من الفن الإسلامي المتنوع في المكان والزمان إضافة مقتنيات خاصة مملوكة من قبل الشيخ ناصر صباح الأحمد الصباح "مؤسس مجموعة الصباح الأثرية" وزوجته، وتدير (الدار) التابعة لوزارة الإعلام الشيخة / حصة صباح السالم الصباح لتكون الدار بمثابة موقعاً ثقافياً عالمياً في دولة الكويت.

الشراكات

لويك

من أهم مبادرات شركة التمدين العقارية لتقديم الدعم للجمعيات الأهلية هي الشراكة مع منظمة لويك غير الربحية، والتي تسعى لتحقيق طموحات الجيل الصاعد وتحقيق قيمة مضافة حقيقية ومستدامة للمجتمع من خلال العمل على تنمية قدرات ومواهب الشباب وطاقتهم، وتوفير الفرص التدريبية لهم ضمن العديد من البرامج التنموية التي تنظمها، والاستثمار في طاقتهم وتعزيز خبراتهم في مجالات حيوية ضمن سوق العمل.

وتستهدف لويك الفئة العمرية بين 5 - 30 سنة من خلال البرامج والمشاريع التعليمية والتدريبية والتطوعية المخصصة لهم، إلى جانب تحفيز الصغار للمبادرة والابتكار وإيجاد حلول للتحديات الاجتماعية التي يواجهها المجتمع.

المبادرات

في إطار برنامج شركة التمدين العقارية في مجال المسؤولية المجتمعية للشركات لدعم المبادرات الوطنية وإيماناً منها بتشجيع الكوادر الكويتية الشابة الواعدة على الابداع والابتكار، أطلقت الشركة مسابقة للتعريف عن "سوق الكوت" بهدف تشجيع الشباب على ابتكار تصاميم عصرية مبتكرة، يتم الاستفادة منها ضمن خطة الشركة نحو تطوير الرصيف الشمالي بسوق الكوت الشهير في منطقة الفحيحيل، وذلك بالتعاون مع جمعية الطلبة المعماريين الكويتية KASA (وهي جمعية غير ربحية تدار من قبل طلبة قسم العمارة في كلية الهندسة بجامعة الكويت) والمختصة في مجال العمارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي
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 وتدفقاتها 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 الوارد 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. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

أمر 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 المبينة 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 وإمكانية تجديد عقود حقوق 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 حكومي هام وأن 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) لأية معلومات إضافية عن العقارات الاستثمارية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

31 ديسمبر 2022

الملكية للمحاسبة كما يتم تقييم الهبوط في القيمة في حال وجود دلالة على ذلك الهبوط. إن احكام الإدارة 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 الأسعار المعلنة. بالإضافة إلى ذلك، فإن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم المستخدمة من قبل المجموعة ضرورية في تحديد قيمة الاستثمار وتخضع أيضاً للتقديرات الحكيمة وإختبارات الحساسية. وبناء عليه، اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع إلى الإيضاحات (4.5 و 5.2.3 و 16) للمزيد من المعلومات عن الاستثمارات في الشركات الزميلة.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين أمور أخرى، تقييم إجراءات الإدارة لتحديد مؤشرات الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة. ومن أجل تقييم تلك الإجراءات، قمنا بتحديد ما إذا كان هناك أي انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة وأي تخيرات جوهريه سلبية طرأت على البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة، أو التخيرات الهيكلية في مجال الصناعة التي تعمل فيها الشركة المستثمر بها، أو التخيرات في البيئة السياسية أو القانونية التي من شأنها التأثير على أعمال الشركة المستثمر بها، وكذلك التخيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر بها. قمنا أيضاً بمراجعة تقييم الإدارة 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 الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى 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 إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا، ونحن نتوقع أن نحصل على الاقسام الباقية لتقرير المجموعة السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نبدى أي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

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 الرسملة 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 إيضاحي (4.15 و 14) لأية معلومات أخرى حول العقارات للمتاجرة.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت، من بين أمور أخرى، تقييم مدى ملاءمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات المستخدمة في التقييم ومدى ملاءمة إجراءات الإدارة في مراجعة وتقييم أسعار البيع. قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين لتحديد ما إذا كان التقييم العادل المقدم يشير إلى 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 إذا كانت البيانات المتعلقة بالعقارات المستخدمة كمدخلات للتقييمات الخارجية تتسق مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق.

الانخفاض في قيمة الاستثمارات في شركات زميلة

إن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة تمثل جزءاً هاماً من إجمالي الأصول، ويتم تسجيلها باستخدام طريقة حقوق

تقرير مراقب الحسابات المستقل

31 ديسمبر 2022

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 إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً 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 إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإفصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وإثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية.

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

مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

- وإعداد هذه البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة 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 الإدارة 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

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً 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

تقرير مراقب الحسابات المستقل

31 ديسمبر 2022

الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه، حسيما 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.

• 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 وأداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

كما نقوم بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى 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 بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة 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



عبداللطيف محمد العيبان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

الكويت

16 مارس 2023

شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
31 ديسمبر 2022

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	إيضاحات	
			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	14 (أ)	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
			إيرادات توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
3,202	6,247		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)		
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
14,289	22,365		وضريبة 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

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 38 - 81 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة
31 ديسمبر 2022

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف د.ك
13,637	21,438
(5)	-
(48)	20
(53)	20
49,604	35,472
1,318	(2,234)
50,922	33,238
50,869	33,258
64,506	54,696
39,862	33,617
24,644	21,079
64,506	54,696

ربح السنة

إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى:

بنود سيتم تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:

فروق العملة الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية

حصة في الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى للشركات الزميلة

بنود لن يتم تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:

صافي التخفيض في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من

خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

حصة في (الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة

إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

مجموع الإيرادات الشاملة الخاصة بـ:

مالكي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة

مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 38 - 81 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

31 ديسمبر 2021 ألف دك	31 ديسمبر 2022 ألف دك	إيضاحات
32,667	35,932	24
8,145	7,245	11
219,708	182,155	12
18,378	21,000	13
29,055	18,914	14
162,246	163,010	15
140,482	150,687	16
1,131	4,260	
6,668	6,219	
618,480	589,422	

الأصول

النقد والأرصدة لدى البنوك
ذمم مدينة وأرصدة 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
مجموع الأصول

مجموع الخصوم وحقوق الملكية

الخصوم

7,171	5,357	17
246,081	171,245	18
29,638	27,662	19
7,986	7,778	
1,777	1,878	
292,653	213,920	

مستحق إلى بنوك
قروض لأجل
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
تأمينات إيجارات مستردة
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
مجموع الخصوم

حقوق الملكية

43,193	43,193	20
11,132	11,132	
(11,926)	(11,981)	21
756	756	
14,799	16,329	22
16,197	17,727	22
369	389	
97,005	115,556	
22,643	30,614	
194,168	223,715	
131,659	151,787	
325,827	375,502	
618,480	589,422	

رأس المال
علاوة إصدار أسهم
أسهم خزينة
احتياطي من بيع أسهم خزينة
احتياطي إجباري
احتياطي إختباري
احتياطي تحويل عملة أجنبية
التغيرات المتراكمه في القيمة العادلة
أرباح محتفظ بها
حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة
مجموع حقوق الملكية
مجموع الخصوم وحقوق الملكية

عبدالعزیز عبد اللہ علی الغانم
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد عبد الحميد محمد المرزوق
رئيس مجلس الإدارة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 38 - 81 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
31 ديسمبر 2022

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطي من بيع أسهم خزينة	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطي تحويل عملة أجنبية	التغيرات في المتراكمة في القيمة العادلة	أرباح محتفظ بها	المجموع الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع
ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك
43,193	11,132	(11,926)	756	14,799	16,197	369	97,005	22,643	194,168	131,659	325,827
-	-	(55)	-	-	-	-	-	-	(55)	-	(55)
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,015)	(4,015)	-	(4,015)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,502)	(1,502)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	551	551
-	-	(55)	-	-	-	-	-	(4,015)	(4,070)	(951)	(5,021)
-	-	-	-	-	-	-	-	15,046	15,046	6,392	21,438
-	-	-	-	-	-	20	18,551	-	18,571	14,687	33,258
-	-	-	-	-	-	20	18,551	15,046	33,617	21,079	54,696
-	-	-	-	1,530	1,530	1,530	-	(3,060)	-	-	-
43,193	11,132	(11,981)	756	16,329	17,727	389	115,556	30,614	223,715	151,787	375,502

الرصيد كما في 1 يناير 2022

شراء أسهم خزينة

توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 23)

توزيعات أرباح نقدية لحصص غير مسيطرة في شركة تابعة

التغير في الحصص غير المسيطرة الناتج عن زيادة رأس المال من قبل شركة تابعة (إيضاح 6.1)

المعاملات مع المالكين

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

المحول إلى الاحتياطيات

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 38 - 81 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
31 ديسمبر 2022

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

رأس المال ألف دك	علاوة إصدار أسهم ألف دك	أسهم خزينة ألف دك	احتياطي من بيع أسهم خزينة ألف دك	احتياطي إجباري ألف دك	احتياطي اختياري ألف دك	احتياطي تحويل عملة أجنبية ألف دك	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ألف دك	أرباح محتفظ بها ألف دك	المجموع الفرعي ألف دك	الحصص غير المسيطرة ألف دك	المجموع ألف دك
43,193	11,132	(11,922)	756	13,629	15,027	374	68,531	13,590	154,310	106,464	260,774
-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	551	551
-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	(4)	551	547
-	-	-	-	-	-	-	-	11,393	11,393	2,244	13,637
-	-	-	-	-	-	(5)	28,474	-	28,469	22,400	50,869
-	-	-	-	-	-	(5)	28,474	11,393	39,862	24,644	64,506
-	-	-	-	1,170	1,170	-	-	(2,340)	-	-	-
43,193	11,132	(11,926)	756	14,799	16,197	369	97,005	22,643	194,168	131,659	325,827

الرصيد كما في
1 يناير 2021

شراء أسهم خزينة

التغير في
الحصص غير
المسيطرة الناتج
عن زيادة رأس
المال من قبل
شركة تابعة
(إيضاح 6.1)

المعاملات مع
المالكين

ربح السنة

(خسائر) / إيرادات
شاملة أخرى
للسنة

مجموع (الخسائر) /
الإيرادات الشاملة
للسنة

المحول إلى
الاحتياطيات

الرصيد كما في
31 ديسمبر 2021

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 38 - 81 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف دك
13,637	21,438
1,816	2,247
-	34
243	283
302	(764)
-	(1,183)
(1,040)	(449)
(3,202)	(6,247)
(17)	(536)
165	151
-	645
(7,409)	(10,046)
(48)	-
6,763	6,740
11,210	12,313

أنشطة التشغيل

ربح السنة

تعديلات:

الاستهلاك والاطفاء

خسائر استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية

التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري قيد التطوير

ربح من بيع عقارات للمتاجرة

إيرادات توزيعات أرباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

إيرادات فوائد

مخصصات خسائر الإئتمان المتوقعة - بالصافي

خسائر انخفاض في قيمة المدينين والأصول الأخرى

حصة في نتائج شركات زميلة

ربح فروقات عملة من الأصول والخصوم غير التشغيلية

تكاليف تمويل

التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

تأمينات إيجارات مستردة

مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

(3,460) (1,867)

(5,433) (3,667)

(91) (208)

(52) (182)

2,174 6,389

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 38 - 81 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع
31 ديسمبر 2022

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	إيضاح
---	---	-------

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 أرباح 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 الاستثمار

أنشطة التمويل

551	551	التغير في الحصص غير المسيطرة الناتج عن زيادة رأس مال شركة تابعة
(70)	(5,894)	توزيعات أرباح مدفوعة للمساهمين
-	(1,502)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة من قبل شركة تابعة
(4)	(55)	صافي التغير في أسهم الخزينة
(4,096)	(1,814)	التغير في المستحق إلى 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

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 38 - 81 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

1- تأسيس وأغراض 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 معا على أنها «المجموعة». إن أسهم الشركة الأم متداولة في سوق الكويت للأوراق المالية.

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- التخيرات 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 الفترة السنوات 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 مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تتمثل أغراض الشركة الأم الأساسية في أعمال الاستثمار العقاري داخل وخارج الكويت لأغراض التملك بما في ذلك الشراء، البيع، الاستئجار والتأجير. تقوم الشركة الأم بتطوير المشاريع العقارية وتعهدهات إنشاءات المباني، إدارة أملاك الغير، إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقارية، القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاستثمار في الشركات ذات الأغراض 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 إصدار 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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 اختلافًا جوهريًا 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 نظرًا 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.

2-3 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 مكرراً من قبل المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي

تضيف التعديلات متطلبًا، 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 موجودًا 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 أيضًا بيانًا صريحًا بأن المشتري لا يعترف بالأصول المحتملة المقتناة في عملية دمج الأعمال.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات 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

تُحدد 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 مثقلًا 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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 تجارياً، 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 الحصص 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 نظراً 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.

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

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 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة	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 ومعيار 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 ومعيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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.

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

4- السياسات المحاسبية الهامة

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

1-4 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.

اختارت 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».

2-4 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة.

الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة للعرض، أو يكون لها الحق بعوائد 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 إلى 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 إيضاح (6) حول البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

3-4 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 المشتركة.

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

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

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملاءمة 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 للحصص 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. إذا 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.

5-4 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو

يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الأرباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع أصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا أن هذا الأصل يجب فحصه أيضاً بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك 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. إن الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة. أو 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 أو الخسارة وصافي الأصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءً على حصة ملكية كلاهما. إن الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

إن التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. إذا 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 المتراكمة، المسجلة ضمن حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحتجزة، كما هو مناسب. كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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 إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البينية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقياس المستخدمة ضمن البيانات المالية المجمعة. بالإضافة إلى 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.

شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئيًا 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 إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختيار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

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

لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة والمجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ 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 إذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي 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 وقيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية وناتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. ان الاستثمارات في شركات زميلة هي أصول غير متداولة، ما لم ينص على غير ذلك.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تقديم الخدمات. يتم تحقق إيرادات الغرف من تشغيل الغرف بشكل يومي، وإيراد المأكولات والمشروبات والمبيعات المتعلقة بها يتم تسجيلها عند البيع..

6-7-4 إيرادات متعلقة بالفوائد

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

7-7-4 إيرادات توزيعات الأرباح

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

8-4 المصاريف التشغيلية

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

9-4 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج 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 إدراجها كتكاليف تمويل.

10-4 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.

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما (أو كما) تلبية 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، اعتماداً على ما إذا كان هناك حاجة إلى شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.

1-7-4 إيرادات الإيجار

يتم تسجيل إيرادات الإيجارات من العقارات الإستثمارية كما هو موضح في إيضاح 10-4.

2-7-4 إيرادات الخدمات

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

3-7-4 أتعاب إدارة وإستشارات

تحقق المجموعة إيرادات أتعاب وعمولات من مجموعة متنوعة من إدارة الأصول، الاستثمار البنكي، العهدة، الإستشارات وخدمات الوساطة المقدمة إلى عملائها. يتم الاعتراف بإيراد 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 إلى العميل. ترى الإدارة أن حق الدفع الواجب النفاذ بالنسبة لهذا المشروع لا ينشأ إلا عند انتقال الملكية القانونية للعقار إلى العميل / تقديم إخطار قانوني للعميل لحيازة العقار. وهكذا، فإن الإيراد سوف يتحقق في وقت معين عند انتقال الملكية القانونية إلى العميل، أو عندما يتم تقديم إخطار قانوني للعميل لحيازة العقار أو عند التسليم الفعلي للعميل.

5-7-4 تقديم خدمات الفندق

تقوم المجموعة أيضاً بتقديم خدمات فندقية ويتم تحقيق الإيراد من تقديم الخدمات في الفترة المحاسبية التي يتم فيها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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 مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقدين 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 للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

11-4 الممتلكات والالات والمعدات

يتم تسجيل الممتلكات والالات 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 والالات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصا الاستهلاك وخسائر الهبوط

• 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.

اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل 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 للالتزام بالإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة. وتقديراً 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 بإستهلاك 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 أيضاً 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 إثباتات 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 متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً 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 إدارة 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 "التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير 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 التغير في الاستخدام.

14-4 عقارات استثمارية قيد التطوير

تتمثل العقارات الاستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إدراج 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 أحوال السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إذا أقرت المجموعة بأن القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقع بأن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكتمال الإنشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه أو عند اكتمال التطوير (أيهما أقرب).

15-4 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

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 وأجهزة 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، سنوياً 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.

12-4 الأصول غير الملموسة

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

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

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد والتي تم اقتنائها بصفة مستقلة بالتكلفة ناقصاً 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.

13-4 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

17-4 الأدوات المالية

17-4-1 التحقق، القياس المبدئي 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 جميع 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 بالتزام 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 بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

17-4-2 تصنيف الأصول المالية

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

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

التمويل المحددة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الإتمام والبيع.

16-4 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 إدارة المجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة.

يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد تلك والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل إدارة المجموعة على أنها 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 تغيرات 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، وهي الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام. لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة إنتاج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بآخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي. يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل أصل أو وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الإدارة للمخاطر، كعوامل مخاطر السوق والأصول المحددة.

تخضع خسائر انخفاض القيمة للوحدة المنتجة للنقد أولاً 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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 المبدئي 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 لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

17-4-3 القياس اللاحق للأصول 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 المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً 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 ناقصاً مخصص أي انخفاض في القيمة.

إن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة، غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه يتم تصنيفها كـ "ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى".

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 الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند التحقق المبدئي، 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 الأعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي 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).

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً 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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام مصفوفة مخصصة 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 الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدئي، 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 ستنجح عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة 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 يخفّض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة أداة 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.

5-17-4 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 أية خصوم مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

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. تشتمل 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 للمراجعة 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 الإجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تعترف المجموعة دائماً بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين والأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة. يتم

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

4-18 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

4-19 تسوية الأصول والخصوم المالية

يتم تسوية الأصول والخصوم المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على أساس صافي أو لتحقيق الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

4-20 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة أو أسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون أي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات 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 أساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مضمومة أو أساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها مبينة في الإيضاح 29.

4-21 حقوق الملكية والاحتياطيات ودفعات توزيعات الأرباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها.

تتضمن علاوة إصدار الأسهم أي علاوات يتم استلامها عند إصدار رأس المال. وأي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم يتم خصمها من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي الإجمالي والاختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهم.

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 أصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. تحمل الفوائد كمصروف عند استحقاقها مع تسجيل الفوائد غير المدفوعة ضمن أرصدة 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 إسلامية تقوم المجموعة بموجبها بالحصول على الأموال بهدف تمويل أنشطتها الإستثمارية وتسجل بالتكلفة المطفأة

• دائنو تمويل المrabحة

يتمثل دائنو تمويل المrabحة في المبالغ المستحقة الدفع على أساس السداد المؤجل للأصول المشتراة بموجب اتفاقيات مrabحة. يدرج دائنو تمويل المrabحة بمجموع المبلغ المستحق مطروحاً منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصاريف على أساس نسبي زمني مع الأخذ 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 والخصوم الأخرى

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

جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغيرات في القيمة العادلة للاداة المالية، إن وجدت، المعلنه في الأرباح أو الخسائر تدرج ضمن تكاليف التمويل أو إيرادات التمويل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.
- احتياطي القيمة العادلة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وإحتياطي القيمة العادلة لحصة الشركات الزميلة.

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

توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرياً.

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

لا يتم تسجيل الأصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.

24-4 ترجمة العملات الأجنبية

24-4-1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية للمجموعة.

24-4-2 معاملات العملة الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل معاملات العملة الأجنبية إلى العملة الرئيسية للشركة الأم باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). إن أرباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملية الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. إن فروق التحويل على الأصول غير النقدية المصنفة «بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر» تدرج كجزء من أرباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع و» استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى متضمنة في التغييرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

24-4-3 العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الأصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي. كما إن

22-4 أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو الغائها حتى الآن. يتم احتساب أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فإن متوسط التكلفة الموزون للأسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أرباح بيع أسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب إلى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. إن أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي الاختياري والقانوني. لا يتم دفع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لأسهم الخزينة.

23-4 المخصصات، والأصول والالتزامات الطارئة

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

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

2-27-4 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1 % من ربح المجموعة الخاص بمالكي الشركة الأم الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجمالي يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة. إن الخسائر المتراكمة من السنوات السابقة يمكن أن يتم خصمها من الربح المعدل للسنة عند احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة.

27-4-3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1 % من ربح المجموعة الخاص بمالكي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية الكويتية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. وبموجب لوائح ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو السنوات السابقة.

28-4 أصول بصفة الأمانة

إن الأصول المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه، لا يتم إدراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

5- أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات 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.

1-5 أحكام الإدارة الهامة

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

العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

يتم عند التجميع تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. إن تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناتجة من شراء شركة أجنبية قد تم معاملتها كأصول وخصوم الأجنبية وتم تحويلها إلى الدينار الكويتي بتاريخ الاقفال. إن الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الإيرادات الشاملة الأخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية أجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

25-4 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لالتزام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة، بالإضافة إلى 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.

26-4 معاملات مع اطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات الصلة بالمساهمين الرئيسيين والشركات التابعة والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأعضاء العائلة المقربين والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية. يتم اعتماد المعاملات مع أطراف ذات صلة من قبل الإدارة.

27-4 الضرائب

1-27-4 ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

1-1-5 تقييم نموذج الأعمال

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

2-1-5 تقييم السيطرة

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

3-1-5 تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات 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 إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح (4.7) يتطلب آراء هامة.

4-1-5 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 لاحقاً ما إذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة أو القيمة المحققة أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال 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 إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجير 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 المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة «جوهريّة». 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.

2-5 التقديرات غير المؤكدة

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

1-2-5 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير (انظر إيضاح (29).

2-2-5 انخفاض قيمة الأصول 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.

3-2-5 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

إن معدل الخصم يعكس تقييم السوق الحالي للمخاطر المرتبطة بالشركات الزميلة.

تري الإدارة أن القيمة الدفترية للاستثمار في شركة السينما الكويتية الوطنية لم تنخفض استناداً إلى تقدير قيمتها الإستراتيجية المقدرة باستخدام طريقة قيمة الإستخدام.

4-2-5 تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة. مع تسجيل التخيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم تقدير القيم العادلة من قبل مقيمين مستقلين قاموا باستخدام تقنيات تقييم. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الأسعار 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 أساس فريدي.

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

6-2-5 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.

على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود أي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا 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 المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

6- شركات تابعة

6-1 إن قائمة الشركات التابعة للمجموعة هي كما يلي:

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

* 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 تزل 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 ألف د.ك. (موزعاً على 125,000 ألف سهم) إلى مبلغ 15,000 ألف د.ك. (موزعاً على 150,000 ألف 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 ألف د.ك. موزعة على 12,500 ألف 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 أسمية 100 فلس للسهم الي 15,000 ألف دينار كويتي موزعاً على 150,000 ألف 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 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 موزعاً على 150,000 ألف سهم، قيمة كل سهم 100 فلس كويتي (2021: 13,750 ألف دينار كويتي موزعاً على 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 الاستثمارية - ش.م.ك.ع) باقتناء حصة إضافية في شركة التمدين 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 الاستثمارية - ش.م.ك.ع) خلال العام 2023.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

6- تابع / شركات تابعة

2-6 الشركات التابعة مع الحصص غير المسيطرة الجوهرية

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

الحصص غير المسيطرة المتراكمة		الربح / (الخسارة) المخصص للحصص غير المسيطرة		نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة		
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك	ألف د.ك			
131,649	151,777	2,244	6,392	%44.06	%44.06	شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع *
10	10	-	-			شركات تابعة غير جوهرية مع حصص غير مسيطرة
<u>131,659</u>	<u>151,787</u>	<u>2,244</u>	<u>6,392</u>			

* إن الحصص غير المسيطرة لشركة منشأ العقارية - ش.م.ك (مقفلة) وشركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة) متضمنة في الحصص غير المسيطرة لشركة التمدين الإستثمارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

6- تابع / شركات تابعة

3-6 إن المعلومات المالية الملخصة لشركة التمدين الإستثمارية - ش.م.ك.ع بعد استبعاد معاملات المجموعة الداخلية، هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	
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	الحصص غير المسيطرة (متضمنة حصص غير مسيطرة في بيان المركز المالي للشركة التابعة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	
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 الشاملة 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 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	
(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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

7- تكلفة الإيرادات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف دك
1,892	2,044
4,430	4,255
6,322	6,299

تكاليف الموظفين المباشرة
مصاريف عقارية أخرى

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 الأم والشركات التابعة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021			السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022			
إجمالي	الشركات	الشركة	إجمالي	الشركات	الشركة	
ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	
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 ألف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف دك
7,409	10,046
7,409	10,046

حصة في نتائج شركات زميلة (إيضاح 16)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

10- ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة من خلال قسمة ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم 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
11,393	15,046
401,657	401,531
28.4 فلس	37.5 فلس

ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (ألف د.ك.)
المعدل المرجح لعدد الأسهم القائمة (إستثناء أسهم الخزينة) (ألف سهم)
ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

11- ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2021 ألف د.ك.	31 ديسمبر 2022 ألف د.ك.
877	898
736	190
1,367	-
1,294	2,325
1,949	1,949
1,101	576
309	639
173	73
771	1,178
8,577	7,828
(432)	(583)
8,145	7,245

مدينون تجاريون
مستحق من أطراف ذات صلة
شيكات تحت التحصيل
مستحق من بيع عقارات للمتاجرة (أ)
مستحق من بيع قسائم عقارية (ب)
مدفوعات مقدما لمقاولين
مصاريف مدفوعة مقدما
إيرادات مستحقة
أرصدة مدينة أخرى
مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة (ج)

(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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

11- تابع / ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

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

31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	31 ديسمبر 2021 ألف د.ك
432	267
151	180
-	(15)
583	432

الرصيد كما في 1 يناير
مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للسنة
رد مخصصات انتفت الحاجة إليها
الرصيد في نهاية السنة

12- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	31 ديسمبر 2021 ألف د.ك
98	86
181,476	7,266
581	212,356
182,155	219,708

محافظ مدارة محليا
مساهمات في أسهم شركات محلية
مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (انظر (د) أدناه)

(أ) إن استثمارات بقيمة عادلة إجمالية تبلغ 37,098 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 128,575 ألف د.ك) مرهونة مقابل قروض لأجل (إيضاح 18).

(ب) بلغ إجمالي رصيد الأرباح المتراكمة (نتيجة الإستبعاد) خلال السنوات السابقة، المدرجة ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة بمبلغ 5,047 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 5,047 ألف د.ك).

(ج) خلال السنة الحالية، قامت شركة تابعة ببيع أسهم محلية وأجنبية مسعرة. بلغت القيمة العادلة لتلك الأسهم المباعة كما في تاريخ الإستبعاد 76,159 ألف دينار كويتي، كما بلغت حصة المجموعة في الأرباح المتراكمة ذات الصلة بمبلغ 27,044 ألف 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 للإستحواذ 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 بمبلغ 81,996 ألف دينار كويتي والمحتفظ بها ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2022.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

13- عقار استثماري قيد التطوير

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
ألف د.ك.	ألف د.ك.
-	18,378
18,200	-
178	1,439
-	1,183
18,378	21,000

الرصيد في بداية السنة
إعادة التصنيف من عقارات للمتاجرة قيد التطوير
الإضافات خلال السنة
التغير في القيمة العادلة خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

(أ) إن الإضافات على العقار الاستثماري قيد التطوير تمثل تكاليف الإنشاء والتطوير المحملة خلال السنة. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقار الاستثماري 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 إستناداً إلى طريقة رسملة الدخل. وفقاً لعقد التمويل يوجد عقد رهن على العقار الاستثماري قيد التطوير مقابل قروض لأجل (إيضاح 18).

14- عقارات للمتاجرة

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
ألف د.ك.	ألف د.ك.
-	29,055
45,242	-
(16,187)	(10,141)
29,055	18,914

الرصيد في بداية السنة
المحول من عقارات للمتاجرة قيد التطوير
استبعادات نتيجة البيع (أ)
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. (2021 : 1,040 ألف د.ك.) تم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

15- عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
ألف د.ك.	ألف د.ك.
161,746	162,246
802	-
(302)	764
162,246	163,010

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة
التغير في القيمة العادلة خلال السنة
الرصيد في نهاية السنة

تمثل الإضافات على العقارات الاستثمارية التكاليف المتكبدة خلال السنة السابقة المتعلقة بتطوير مجمع الكوت. إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 تم تحديدها بناء على تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين. إن العقارات الاستثمارية تتمثل بالقيم الدفترية للكوت مول وفندق حياة ريجنسي الكوت مول (المشار إليها مجتمعة بـ «مجمع الكوت») البالغة 162,250 ألف د.ك. (31 ديسمبر 2021 : 161,146 ألف د.ك.) والقيمة الدفترية لسوق الكوت بمبلغ 760 ألف د.ك. في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 1,100 ألف 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 كريح بمبلغ 764 ألف د.ك. (31 ديسمبر 2021 : خسارة بمبلغ 302 ألف د.ك.) أدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة (انظر إيضاح 29.4). إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بلغت 162,250 ألف د.ك. في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 161,146 ألف د.ك.) «مجمع الكوت» مرهونة بالكامل مقابل قروض لأجل (إيضاح 18).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

16 - استثمارات في شركات زميلة

يتضمن هذا البند استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة التالية:

31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2022			اسم الشركة	بلد التأسيس
ملكية %			ملكية %				
القيمة ألف د.ك	غير مباشرة *	مباشرة	القيمة ألف د.ك	غير مباشرة *	مباشرة		
52,207	2	30	56,057	2	30	الكويت	شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك (مقفلة) (i-16)
57,907	48	-	61,182	48	-	الكويت	شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع (ii-16)
27,553	31	-	27,649	31	-	الكويت	شركة لؤلؤة التمدين العقارية - ش.م.ك (مقفلة) (iii - 16)
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 بالمشاركة في تأسيس شركة مساهمة كويتية مقفلة تعمل في مجال المطاعم. بلغت حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة ما يعادل 20% من رأسمالها بمبلغ 2,600 ألف د.ك.

(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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

16 - تابع / استثمارات في شركات زميلة

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

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف 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	
ألف د.ك	ألف 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 إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة التمدين لمراكز التسوق - ش.م.ك (مقفلة) موضحة أدناه:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف 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 للإستثمار

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

16 – تابع / استثمارات في شركات زميلة

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

31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	
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 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	
12,046	23,528	إيرادات
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 أرباح 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 ألف د.ك	31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	
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 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 33,850 ألف د.ك) مقابل قروض لأجل (إيضاح 18).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

16 - تابع / استثمارات في شركات زميلة

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

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	
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	السنة	
المنتهية في	المنتهية في	
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	
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	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	
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 ألف د.ك كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: 39,473 ألف د.ك). 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 الاستخدام (انظر إيضاح 5.2.3).

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

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	
195	346	حصة المجموعة من النتائج
		إجمالي القيمة المدرجة لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة
2,815	5,799	كما في تاريخ التقرير

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

17- مستحق إلى بنوك

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

18- قروض لأجل

31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	31 ديسمبر 2022 ألف د.ك
246,081	171,245
%1 - %1.25	%0.75 - %1.25

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

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

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

(ج) إن قروض ممنوحة لشركة تابعة بمبلغ 11,321 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 11,383 ألف د.ك) مضمونة مقابل عقد رهن على عقار إستثماري قيد التطوير (إيضاح 13).

19- ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	31 ديسمبر 2022 ألف د.ك
12,012	6,210
741	701
3,747	3,625
1,651	1,125
311	250
305	328
1,492	1,763
2,197	1,117
-	3,471
7,182	9,072
29,638	27,662

تأمينات محتجزة عن أعمال منفذة
إيجارات مقبوضة مقدماً
فوائد وإجازات ومصاريف أخرى مستحقة
التزامات التأجير
مستحق إلى أطراف ذات صلة
توزيعات أرباح دائنة للمساهمين
دفعات مستلمة مقدماً من عملاء
تكاليف إنشاءات مستحقة
دائنون مقابل اقتناء أصول غير ملموسة
مخصصات وأرصدة دائنة أخرى

20- رأس المال

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

21- أسهم خزينة

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

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 إلى 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 الاختياري ويمكن إيقاف هذا التحويل بناء على قرار مجلس إداره الشركة الأم.

التحويلات للاحتياطي الاختياري تتم بناء على توصية للجمعية العامة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

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

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

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف د.ك	
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 أعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم
244	219	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية للشركة الأم (إيضاح 8)
		الربح المخصص لمالكي الشركة الأم قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم
		العلمي ومخصص الزكاة ومخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء
		مجلس الإدارة
11,697	15,300	
1,170	1,530	المحول إلى الإحتياطي الإجباري (10%)
1,170	1,530	المحول إلى الإحتياطي الاختياري (10%)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

23- الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والتوزيعات والمكافآت المقترحة

يقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بنسبة 12% أو 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 ألف 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 أرباح نقدية بنسبة 10% أو 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 ألف (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 أرصدة بيان المركز المالي المجمع التالية:

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

إن الودائع قصيرة الأجل تكتسب فائدة بمتوسط معدل سنوي يتراوح من 1.25% إلى 4.85% (بمعدل سنوي يتراوح من 1% إلى 1.25% في 2021).

25- تحليل القطاعات

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

26- معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأطراف أخرى ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين والشركات التي يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفو الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. فيما يلي تفاصيل المعاملات والأرصدة الهامة مع الاطراف ذات الصلة:

31 ديسمبر 2021 ألف دك	31 ديسمبر 2022 ألف دك
736	190
311	250
146	-

بيان المركز المالي المجموع

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 11)

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 19)

إضافات على عقارات استثمارية وعقارات للمتاجرة قيد التطوير

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ألف دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ألف دك
275	786
748	874
1,972	2,020
951	1,384
-	600
920	921

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

إيرادات التشغيل

إيرادات من اتعاب إدارة واستشارات

تكلفة الإيرادات

مصاريف عمومية وإدارية وأخرى

خسائر انخفاض في قيمة المدينين

منافع موظفي الإدارة العليا للمجموعة

رواتب ومكافآت ومزايا قصيرة الأجل للإدارة العليا ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2021 ألف دك	31 ديسمبر 2022 ألف 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) (إيضاح 28)

27- الارتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة

31 ديسمبر 2021 ألف دك	31 ديسمبر 2022 ألف دك
829	584
3,031	3,177

ارتباطات رأسمالية

التزامات محتملة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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 د.ك (31 ديسمبر 2021 : 189,739 ألف د.ك)، منها مبلغ 181,499 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021: مبلغ 168,182 ألف د.ك) خاصة بمحافظ لأطراف ذات صلة (إيضاح 26)، ولا يتم اظهار تلك الأرصدة 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 ألف د.ك	31 ديسمبر 2022 ألف د.ك
6,735	6,030
32,667	35,932
219,708	182,155
259,110	224,117

أصول مالية

أصول مالية بالتكلفة المطفأة:

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفوعات مقدما لمقاولين ومصاريف مدفوعة مقدما)
النقد والأرصدة لدى البنوك

أصول مالية بالقيمة العادلة:

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
إجمالي الأصول المالية

خصوم مالية

خصوم مالية بالتكلفة المطفأة:

مستحق إلى بنوك

قروض لأجل

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

تأمينات إيجارات مستردة

إجمالي الخصوم المالية

7,171	5,357
246,081	171,245
29,638	27,662
7,986	7,778
290,876	212,042

29-2 قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مدرجة بالقيمة العادلة وتفصيل القياس مفصّل عنها في الإيضاح 29.3 حول البيانات المالية المجمعة. برأي إدارة المجموعة فإن القيم المدرجة لجميع الأصول والخصوم المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر مقاربة لقيمتها العادلة. تقوم المجموعة أيضاً بقياس الأصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير مالي سنوي (إيضاح 15 وإيضاح 29.4).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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 بناءً على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
 - مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
 - 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 بناءً على المستوى الأدنى للمدخلات المادية إلى قياس القيمة العادلة. إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

إيضاح	مستوى 1 ألف د.ك	مستوى 2 ألف د.ك	مستوى 3 ألف د.ك	المجموع ألف د.ك
أ	98	-	-	98
أ	181,240	-	-	181,240
ب	-	-	236	236
ب	-	-	581	581
	<u>181,338</u>	<u>-</u>	<u>817</u>	<u>182,155</u>

أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2022

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

- محافظ مداره محلياً
 - أسهم مسعرة
- مساهمات في أسهم شركات محلية
 - أسهم مسعرة
 - أسهم غير مسعرة
- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
 - أسهم غير مسعرة

إيضاح	مستوى 1 ألف د.ك	مستوى 2 ألف د.ك	مستوى 3 ألف د.ك	المجموع ألف د.ك
أ	86	-	-	86
أ	-	-	-	-
أ	7,029	-	-	7,029
ب	-	-	237	237
أ	210,864	-	-	210,864
ب	-	-	1,492	1,492
	<u>217,979</u>	<u>-</u>	<u>1,729</u>	<u>219,708</u>

أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2021

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

- محافظ مدارة محلياً
 - أسهم مسعرة
- مساهمات في أسهم شركات محلية
 - أسهم مسعرة
 - أسهم غير مسعرة
- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
 - أسهم مسعرة
 - أسهم غير مسعرة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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

29-3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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 الاستفادة من المعلومات المبنية على السوق.

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

(أ) أسهم مسعرة (المستوى الأول)

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

(ب) أسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

إن القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة يتم تحديدها باستخدام تقنيات التقييم. كما أن القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة هي تقريبا إجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات المعنية كما لو تم تحقيقها بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. عند تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، يقوم مدراء الاستثمار باستخدام طرق متنوعة والقيام بافتراضات مبنية على أحوال السوق الموجودة بتاريخ كل مركز مالي مجمع. كما يقوم مدراء الاستثمار باستخدام تقنيات تحليل التدفق النقدي المخصص وأسعار المعاملات الأخيرة 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 أفضل تقدير للقيم العادلة المتوفرة لتلك الاستثمارات.

قياس القيمة العادلة - مستوى 3

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

31 ديسمبر 2021 ألف دك	31 ديسمبر 2022 ألف دك
2,336	1,729
(607)	(912)
<u>1,729</u>	<u>817</u>

الرصيد في 1 يناير
التغير في القيمة العادلة خلال السنة
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

إن تغيير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة ومعقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجموع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

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:

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

31 ديسمبر 2021	مستوى 1 ألف د.ك	مستوى 2 ألف د.ك	مستوى 3 ألف د.ك	المجموع ألف د.ك
عقارات استثمارية:				
الكوت مول وفندق حياة ريجنسي الكوت مول (مجمع الكوت)	-	-	161,146	161,146
سوق الكوت	-	-	1,100	1,100
عقار استثماري قيد التطوير:				
برج تمدين سكوير A	-	-	18,378	18,378
	-	-	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. إن أحد المقيمين قام بتقييم العقارات الاستثمارية في المقام الأول باستخدام طريقتين، أحدهما طريقة العائد والأخرى هي عبارة عن جمع نهج مقارنة السوق للارض ونهج التكلفة ناقصا الإهلاك للمباني. استخدم المقيم الآخر نهج مقارنة السوق للوصول إلى القيمة العادلة. عند استخدام نهج مقارنة السوق، تم تضمين التعديلات لعوامل محددة للعقارات موضوع البحث، بما في ذلك حجم العقار، الموقع، الحالة الاقتصادية، أسعار العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة والنشاط المسموح به على العقار.

عقار استثماري قيد التطوير

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقار الاستثماري 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 إلى طريقة رسملة الدخل.

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

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

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	
179,946	180,624	الرصيد الافتتاحي
980	1,439	إضافات خلال السنة
(302)	1,947	التغيرات في القيمة العادلة
180,624	184,010	الرصيد النهائي

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

30- أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة إلى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملة الأجنبية 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 إدارة الاستثمار ولجنة التدقيق ويتركز عملها على تأمين الاحتياجات النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التفاعل مع المؤشرات السلبية التي قد تؤدي إلى 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 أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نظرا للتغيرات في أسعار 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 الإدارة بمراقبة أرصدة الأصول والخصوم المعرضة لمخاطر العملة الأجنبية لتقليل التقلبات في العملة الأجنبية والدخول في العقود الاجلة عند الحاجة استنادا إلى سياسات إدارة 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 إلى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
ألف دك	ألف 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 ألف دك).

تتفاوت 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

30- تابع / أهداف وسياسات إدارة 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 إلى 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 الاحتساب 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	
+ 0.5 %	- 0.5 %	+ 0.5 %	- 0.5 %
ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك
825	(825)	621	(621)

التأثير على ربح السنة

(ج) المخاطر السعرية

تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأوراق المتاجرة) واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. إن بعض إستثمارات المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وأسواق خليجية أخرى. وإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية، تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية إن أمكن. وتتم عملية التنويع تلك، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد تغيرات في الأساليب والافتراضات المستخدمة في إعداد 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		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	
ألف دك	ألف دك	ألف دك	ألف دك	
10,899	9,067	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية + 5%
(10,899)	(9,067)	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية - 5%

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

30- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

2-30 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. إن 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 تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

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

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

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

إن تفاصيل مخاطر الائتمان الخاصة بالذمم المدينة مبينة في إيضاح 11.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

30- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

30-3 مواقع تمرکز الأصول

إن توزيع الأصول حسب الإقليم الجغرافي كان كما يلي:

في 31 ديسمبر 2022			الإقليم الجغرافي:
المجموع ألف د.ك	باقي دول الشرق الأوسط وأوروبا ألف د.ك	الكويت ألف د.ك	
35,932	21,514	14,418	النقد والأرصدة لدى البنوك
7,245	-	7,245	ذمم مدينة وأرصدة 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 2021			الإقليم الجغرافي:
المجموع ألف د.ك	باقي دول الشرق الأوسط وأوروبا ألف د.ك	الكويت ألف د.ك	
32,667	18,597	14,070	النقد والأرصدة لدى البنوك
8,145	-	8,145	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
219,708	212,356	7,352	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
18,378	-	18,378	عقار استثماري قيد التطوير
29,055	-	29,055	عقارات للمتاجرة
162,246	-	162,246	عقارات استثمارية
140,482	-	140,482	استثمارات في شركات زميلة
1,131	-	1,131	أصول غير ملموسة
6,668	-	6,668	أصول أخرى
618,480	230,953	387,527	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

30- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

4-30 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت إدارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وإدارة 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			
المجموع ألف د.ك	أكثر من سنة ألف د.ك	أقل من سنة ألف د.ك	المجموع ألف د.ك	أكثر من سنة ألف د.ك	أقل من سنة ألف د.ك	
الأصول						
32,667	-	32,667	35,932	-	35,932	النقد والأرصدة لدى البنوك
8,145	-	8,145	7,245	-	7,245	ذمم مدينة وأرصدة 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
<u>618,480</u>	<u>386,188</u>	<u>232,292</u>	<u>589,422</u>	<u>454,475</u>	<u>134,947</u>	
الخصوم						
7,171	-	7,171	5,357	-	5,357	مستحق إلى 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 أخرى
7,986	7,986	-	7,778	7,778	-	تأمينات إيجارات مستردة
1,777	1,777	-	1,878	1,878	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>292,653</u>	<u>104,634</u>	<u>188,019</u>	<u>213,920</u>	<u>99,290</u>	<u>114,630</u>	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

30- تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

4-30 تابع / مخاطر السيولة

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

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

31- أهداف إدارة رأس المال

إن 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 أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل التوزيعات المدفوعة عن أرباح المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

31- تابع / أهداف إدارة رأس المال

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	
7,171	5,357	مستحق إلى 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 بمالكى 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	31 ديسمبر 2022	
ألف د.ك	ألف د.ك	
220,585	140,670	صافي المديونية
546,412	516,172	مجموع رأس المال
%40	%27	نسبة المديونية

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) وأثبتتها 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 سكوير (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 بإلزام 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 بالتمييز 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 بالتمييز 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 أثر مالي جوهري على البيانات المالية المجمعة، إذ أن المجموعة قامت سابقاً بأخذ المخصصات اللازمة لتغطية المبلغ موضوع الحكم.

