



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2022



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

المحتويات

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة التدرين العقارية – شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (بشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022، وبين الأرباح أو الخسائر المجمع وبين الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع وبين التغيرات في حقوق الملكية المجمع وبين التدفقات النقدية المجمع 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 المالية، المركز المالي المجمع 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 للتدقير. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين كما قمنا بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

امور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا 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، وعلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وإننا لا نبني رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمور 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، ايرادات الإيجار والفندق المقدر، معدلات الإشغال، المعاملات السابقة، فترات وشروط عقود البناء والتشغيل والتحويل (BOT)، فترات وامكانية 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. اخذنا في الاعتبار ان القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل قطاع حكمي هام وان التقييمات تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك، تم اعتبار هذا الامر كأحد امور التدقيق الرئيسية. انظر الى الإيضاحات (4.13 و 15 و 29.4) لایة معلومات اضافية عن العقارات الاستثمارية.

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

القيمة الدفترية لعقارات للمتجارة

إن العقارات للمتجارة الخاصة بالمجموعة تمثل جزءاً هاماً من إجمالي الأصول. إن تقييم المجموعة القيمة الدفترية للعقارات للمتجارة ، 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 ثلاثة العقارات للمتجارة في تاريخ التقرير. تستند هذه التقييمات إلى عدد من الافتراضات بما في ذلك ايرادات الإيجار المقدرة وعوائد الرسملة ومعدلات الإشغال وتقدير اسعار البيع لكل وحدة ومعدلات المبيعات والتكلفة لإكمال كل وحدة. بناء على ذلك، قمنا باعتبار هذا الامر احد امور التدقيق الرئيسية. انظر الى ايضاحي (4.13 و 14) لایة معلومات اخرى حول العقارات للمتجارة.



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

تابع / أمور التدقيق الرئيسية

تابع / القيمة الدفترية لعقارات للمتاجرة

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت ، من بين أمور أخرى ، تقييم مدى ملاءمة طرق وسائل التقييم والمدخلات المستخدمة في التقييم ومدى ملاءمة اجراءات الإدارة في مراجعة وتقييم سعر 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 الحادلة للعقارات .وعلاوة على ذلك ، حيثما كان ذلك ممكنا ، قمنا بتقييم ما إذا كانت البيانات المتعلقة بالعقارات المستخدمة كمدخلات للتقييمات الخارجية تتضمن مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق.

الانخفاض في قيمة استثمارات في شركات زميلة

إن استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة تمثل جزءاً هاماً من إجمالي الأصول ، ويتم تسجيلها باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة كما يتم تقييم الهبوط في القيمة في حال وجود دلالة على ذلك الهبوط. إن حكم الادارة الهمامة 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 المعينة. بالإضافة إلى ذلك، فإن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم المستخدمة من قبل المجموعة ضرورية في تحديد قيمة الاستثمار وتتضمن أيضاً للتغيرات الحكيمية وإختبارات الحساسية. وببناء عليه، اعتبرنا هذا الامر من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع إلى الآية 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 تغيرات جوهرية سلبية طرأت على البيئة التكنولوجية أو السوقية أو الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة، أو التغيرات الهيكيلية في مجال الصناعة التي تعمل فيها الشركة المستثمر بها، أو التغيرات في البيئة السياسية أو القانونية التي من شأنها التأثير على أعمال الشركة المستثمر بها، وكذلك التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر بها. قمنا أيضاً بمراجعة تقييم الادارة لقيمة الممكن استردادها للاستثمار بما في ذلك معقولية توقعات التدفقات النقدية ومعدلات الخصم المستخدمة في احتساب القيمة المستخدمة للشركات الزميلة حيثما كان هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة ومدى ملاءمة الإصلاحات المدرجة في البيانات المالية المجمعة .

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022

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

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

فيما يتعلق بتدفقاتنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه واثناء 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 اخطاء مادية.

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

مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحكومة حول البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

وكلجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، يقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أنتا:

• نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتتوفر 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 اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.

• تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإصلاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.

• الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما 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 الإصلاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإصلاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

• تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفوبي، بما في ذلك الإصلاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. انتا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

نقوم بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحكومة، 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 ثافتت انتباها أثناء عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحكومة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقيه المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطتنا 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 الحكومة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة السنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. وقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن امر معين، او في حالات نادرة جدا، فرقنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

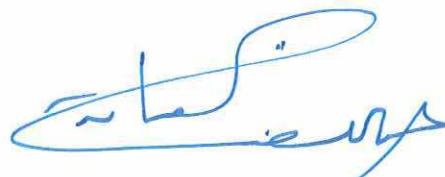
تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريفات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (١) لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، مخالفات لاحكام قانون الشركات رقم (١) لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضًا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات لاحكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبداللطيف محمد العيبان
مراقب مخصوص رقم ٩٤



عبداللطيف محمد العيبان (CPA)
(مراقب مخصوص رقم ٩٤ فئة ١)
جرانت ثورتون - القطامي والعيبان وشركاه




الكويت
16 مارس 2023



بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

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



السنة المنتهية	السنة المنتهية
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
2021	2022
الف د.ك	الف د.ك

13,637	21,438
--------	--------

ربح السنة

إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى :

بنود سيتم تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

فروق العملة الناتجة عن تحويل العمليات الأجنبية

حصة في إيرادات / (خسائر) شاملة الأخرى للشركات الزميلة

49,604	35,472
1,318	(2,234)
50,922	33,238
50,869	33,258
64,506	54,696

بنود لن يتم تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من

خلال إيرادات الشاملة الأخرى

حصة في (خسائر) / إيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة

إجمالي إيرادات الشاملة الأخرى للسنة

مجموع إيرادات الشاملة للسنة

مجموع إيرادات الشاملة الخاصة بـ :

مالي الشركة الأم

ال控股 غير المسيطرة

مجموع إيرادات الشاملة للسنة



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

بيان المركز المالي المجمع

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

محمد عبدالحميد محمد المرزوقي
رئيس مجلس الإدارة

عبدالعزيز عبدالله على الغانم
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة التدرين المغربية - ش.م.ك
والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
ديسمبر 2022 31



بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم									
الإحتياطي	الإحتياطي	من أسهم خزينة	أرباح	المجموع	غير المستقرة	المحفظ بها	الفروع	الرصيد كذا في 1 يناير 2022	
تحويل علامة	تحويل علامة	بيع أسهم خزينة	محفظها	القيمة العادلة	المترافقه في	الغير	الافتراضي		
إحتياطي إيجاري إحتياطي إيجاري	إحتياطي إيجاري	أجنبيه	إحتياطي	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك		
الإصدار	أسهم	أجنبيه	إحتياطي	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك		
رأس المال	أسهم	أجنبيه	إحتياطي	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك		
الف ديك									
325,827	131,659	194,168	22,643	97,005	369	16,197	14,799	756 (11,926)	11,132 43,193
(55)	-	(55)	-	-	-	-	-	(55)	-
(4,015)	-	(4,015)	(4,015)	-	-	-	-	-	-
(1,502)	(1,502)	-	-	-	-	-	-	-	-
551	551	-	-	-	-	-	-	(55)	-
(5,021)	(951)	(4,070)	(4,015)	-	-	-	-	-	-
21,438	6,392	15,046	15,046	-	-	-	-	-	-
33,258	14,687	18,571	-	18,551	20	-	-	-	-
54,696	21,079	33,617	15,046	18,551	20	-	-	-	-
375,502	151,787	223,715	30,614	115,556	389	17,727	16,329	756 (11,981)	11,132 43,193
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022									



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

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم

		الحقوق		المجموع		المجموع		الحقوق		المجموع		المجموع	
		احتياطي	من التغيرات	تحويل	المترافقه في عمليه	الفرعي	محفظتها	الاحتياطي	تحويل	المترافقه في عمليه	الفرعي	محفظتها	الاحتياطي
		احتياطي	من التغيرات	تحويل	المترافقه في عمليه	الفرعي	محفظتها	احتياطي	تحويل	المترافقه في عمليه	الفرعي	محفظتها	احتياطي
		أصلار	أسهم	أصلار	أسهم	أصلار	أصلار	أصلار	أصلار	أصلار	أصلار	أصلار	أصلار
		رأس المال	خزينة	رأس المال	خزينة	رأس المال	خزينة	رأس المال	رأس المال	رأس المال	خزينة	رأس المال	خزينة
		الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك	الف ديك
		الرصيد كما في 1 يناير 2021	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021	-	الرصيد كما في 1 يناير 2021	-
(4)	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-	(4)	-
260,774	106,464	154,310	13,590	68,531	374	15,027	13,629	756	(11,922)	11,132	43,193		
551	551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة	
547	551	(4)	-	-	-	-	-	(4)	-	-	-	النحو في المصروف غير المستلم الناتج عن زيادة رأس المال من قبل شركة تابعة (ايضاً 6.1)	
13,637	2,244	11,393	11,393	-	-	-	-	-	-	-	-	زيح السنة	
50,869	22,400	28,469	-	28,474	(5)	-	-	-	-	-	-	(خسائر) / إيرادات شاملة أخرى للسنة	
64,506	24,644	39,862	11,393	28,474	(5)	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة	
325,827	131,659	194,168	22,643	97,005	369	16,197	14,799	756	(11,926)	11,132	43,193	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021	



شركة التمدin العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية
في 31 ديسمبر
2021
الف ديك

السنة المنتهية
في 31 ديسمبر
2022
الف ديك

أنشطة التشغيل

ربح السنة		
	تعديلات :	
13,637	21,438	الاستهلاك والاطفاء
-	34	خسائر استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
243	283	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
302	(764)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(1,183)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثماري قيد التطوير
(1,040)	(449)	ربح من بيع عقارات للمتاجرة
(3,202)	(6,247)	ايرادات توزيعات ارباح من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الایرادات الشاملة الاخرى
(17)	(536)	ايرادات فوائد
165	151	مخصصات خسائر الإنتمان المتوقعة - بالصافي
-	645	خسائر انخفاض في قيمة المديونين والأصول الأخرى
(7,409)	(10,046)	حصة في نتائج شركات زميلة
(48)	-	ربح فروقات عملة من الأصول والخصوم غير التشغيلية
6,763	6,740	تكاليف تمويل
11,210	12,313	

التحغيرات في اصول وخصوص التشغيل :

(3,460)	(1,867)	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
(5,433)	(3,667)	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
(91)	(208)	تأمينات ايجارات مسترددة
(52)	(182)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
2,174	6,389	صافي التدفقات النقدية الناتجة من انشطة التشغيل



شركة التمدin العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	ايضاح
الف ديك	الف ديك	
1,159	76,159	
(3)	(3,134)	
17,227	9,559	
-	(2,600)	
(12)	-	
(802)	-	
(178)	(1,439)	
(2,201)	-	
(2,336)	(1,489)	
3,202	6,247	
-	3,285	
17	479	
16,073	87,067	صافي التدفقات النقدية الناتجة من انشطة الاستثمار

أنشطة الاستثمار

المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى المدفوع لشراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
المحصل من بيع عقارات للمتجارة المدفوع للمساهمة في تأسيس شركة زميلة المدفوع لاقتناء حصة اضافية في شركات زميلة إضافات على العقارات الاستثمارية
إضافات على عقار استثماري قيد التطوير إضافات على عقارات للمتجارة قيد التطوير
إضافات على أصول أخرى وأصول غير ملموسة إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة إيرادات فوائد مستلمة

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 وشبيه النقد
31,201	32,592	النقد وشبيه النقد في بداية السنة
32,592	35,857	النقد وشبيه النقد في نهاية السنة



16 MAR 2023

ختمت لأغراض التعریف فقط
راجع تقریرنا حولها
المؤرخ أعلاه

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس وأغراض الشركة الأم

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

تمثل أغراض الشركة الأم الأساسية في أعمال الاستثمار العقاري داخل وخارج الكويت بما في ذلك الشراء ، البيع، الاستئجار والتاجير. تقوم الشركة الأم بتطوير المشاريع العقارية وتعهدات انشاءات المباني ، إدارة أملاك الغير ، انشاء وادارة صناديق الاستثمار العقارية ، القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاستثمار في الشركات ذات الاغراض المشابهة لاغراضها واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثماراتها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

عنوان الشركه الأم : ص.ب 21816 - الصفا 13079 - دولة الكويت .

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

2. بيان الالتزام

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

3. التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة فيما يلي التعديلات أو المعايير الجديدة التي تسري على الفترة الحالية.

يسري على الفترات السنوية (التي تبدأ) في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2022	تعديل 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 متقللة بالإلتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	تحسينات السنوية دورة 2018-2020

المعيار الدولي للتقارير المالية 3: إشارة إلى الإطار المفاهيمي

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

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



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بند الممتلكات والآلات والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البنود المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعرف المنشأة بعادات 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 متقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

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

توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد متقللاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتحصيص 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 أو لا.

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

تحسينات 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 لتنقيل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

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

إن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلتفت إلى احتمالية حدوث غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمطالبات حواجز 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 سيفي بتعريف حاوز 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.



شركة التمدin العقارية - ش.م.ب.ع

والشركات التابعة لها

بيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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

تنتوقع 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.

المعيار أو التفسير يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاسبة	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 التغيرات المحاسبية	1 يناير 2023
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار	1 يناير 2024

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

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعايير المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاسبة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الأصول إلى شركته الزميلة أو شركة المحاسبة 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 صالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاسبة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواءً 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. تنتوقع الإدارة أنه قد يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

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

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



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- تصنيف الالتزامات في ظل التعهادات المالية

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

دخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقية مدرجة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكيد 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 المنقوله إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولى للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الانتفاع والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأى أرباح أو خسائر تتعلق بانهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

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



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. السياسات المحاسبية الهامة

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

4.1 أساس الاعداد

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

اختارت المجموعة عرض "بيان الارباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع" في بيانين منفصلين وهم: "بيان الارباح أو الخسائر" و "بيان الارباح أو الخسائر المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى المجمع".

4.2 أساس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة .

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

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

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

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

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

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

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



تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.3 دمج الأعمال

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

وفي حالة ما إذا نمت 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 المعرفة المشتراء 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 إعادة قياس الأصول المشتراء والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

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

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعریفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها زيادة 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 المشتراء فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعریفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاصلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.

4.4 الشهرة

تمثل الشهرة في المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من دمج الأعمال والتي لا يمكن تعریفها وتسجلها بشكل منفصل.

4.5 استثمار في شركات زميلة

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

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحسب 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 اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

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

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

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 اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته . إذا كانت هذه هي الحالة ، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الهبوط في التقيمة باخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة و قيمتها المدرجة ، و تسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح او الخسائر المجمع.

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

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



شركة التمددين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.6 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغiliens: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولعرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخطوط الانتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البنية بين القطاعات بالاسعار المتداولة.

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

4.7 تحقق الامدادات

تعترف المجموعة بالإمدادات من المصادر الرئيسية التالية:

- تقديم خدمات.
- ايرادات بيع عقارات.
- ايراد إيجارات و ايرادات خدمات أخرى من عقارات استثمارية.
- تقديم خدمات الفندق
- ايراد الفواند وما شابهها.
- ايراد توزيعات أرباح.

يتم قياس الامدادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويشتري المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تدرك المجموعة بالإمدادات عندما تقوم بتحويل النكح في منتج أو خدمة إلى العميل. تتبعد المجموعة عملية من خمس خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر الصنفة
- تحصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
- الاعتراف بالإمدادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.

غالباً ما تدخل المجموعة في معاملات تتضمن على مجموعة من منتجات المجموعة وخدماتها. في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر الصنفة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناء على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. يتم الاعتراف بالإمداد إما في وقت معين أو بمراور الوقت ، عندما (أو كما) تلبي 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 المجمع. وبالمثل، إذا أوفت المجموعة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعرف المجموعة إما بأصل عقد أو مستحق، إن وجد، في بيان المركز المالي المجمع الخاص بها ، اعتماداً على ما إذا كان هناك حاجة إلى شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.

4.7.1 ايراد الايجار

يتم تسجيل ايرادات الايجارات من العقارات الاستثمارية كما هو موضح في ايضاح 4.10.

4.7.2 ايراد الخدمات

تحتفظ المجموعة بإمدادات من الصيانة والإعلانات والخدمات الأخرى. يتم الإعتراف بإيراد تقديم الخدمات في الفقرة المحاسبية التي يتم فيها تقديم الخدمة.



شركة التمددين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.7. تابع / تحقق الإيرادات

4.7.3. أتعاب إدارة وإستشارات

تحقق المجموعة إيراد اتعاب وعمولات من مجموعة متنوعة من إدارة الأصول ، الاستثمار البنكي ، العهدة ، الإستشارات وخدمات الوساطة المقدمة الى عملائها. يتم الاعتراف بإيراد الاعتاب 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 إيراد 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 / تقييم 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 التسلیم الفعلي للعميل.

4.7.5. تقديم خدمات الفندق

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

4.7.6. إيرادات متعلقة بالفوانيد

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

4.7.7. إيراد توزيعات الأرباح

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

4.8. المصاريف التشغيلية

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

4.9. تكاليف الاقتراض

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

4.10. أصول مؤجرة

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها ، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرف 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 بتقدير ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

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



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.10 تابع / أصول مؤجرة

تابع / المجموعة كمستأجر

اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصرف 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 لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتطلبها المجموعة، وتقديراً لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حواجز 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 الإنثاجي 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 اثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الارباح 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 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 تعينة 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 تغيرات 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 تنتقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعددين 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 الكلفة المباشرة المبدئية المتکبدة 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 كنرم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي لفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دورياً ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.11 الممتلكات والآلات والمعدات

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

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

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

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

يتم تحديد البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الإنتاجي اللازم، سنويًا على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلاها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.12 الأصول غير الملموسة

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

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

يتم إثبات الأصول غير الملموسة التي ليس لها عمر محدد والتي تم اقتناها 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 بمقابل الفرق بين صافي المحتصلات والقيمة الدفترية للإصل المستبعد، ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

4.13 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم قياس العقارات الاستثمارية مدينياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويًا وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل متخصصين محترفين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مؤيدة ببيانات من السوق أو يتم تحديدها من قبل إدارة المجموعة بناءً على معرفتها بالعقار.

يتم الاعتراف مباشرةً 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 يشغلة المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام، فإذا أصبح العقار الذي يشغلة المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً لسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.



تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.14 عقارات استثمارية قيد التطوير

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

4.15 عقارات للمتاجرة

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

4.16 اختبار انخفاض قيمة الشهرة والاصول غير المالية

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

يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد تلك والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل ادارة 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 الممكّن استردادها.

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

انخفاض خسائر 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 اعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.



شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4.17 الادوات المالية

4.17.1 التحقق، القياس المبني و عدم التتحقق

يتم تتحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدهلة بتكليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة إن القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأينما كان ذلك منطبقاً إلغاء 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 عائقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "القبض والدفع" أو
- أ. عند تحويل المجموعة بشكل أساسى جميع مخاطر ومنافع الأصل.
- ب. عندما لم تحول المجموعة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكل 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 الإلغاء أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الارباح أو الخسائر المجمع.

4.17.2 تصنیف الأصول المالية

لفرض القياس اللاحق ، يتم تصنیف الأصول المالية إلى الفئات التالية عند التتحقق المبدئي:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- الأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر

يتم تحديد التصنیف من خلال كل من:

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

يجوز للمجموعة إجراء الاختيارات / التحدیدات التالية غير القابلة للإلغاء عند التتحقق 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 لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر إذا كان ذلك يلغى او يخفي بشكل كبير من عدم تطبيق محاسبى.



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

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4.17 تابع/الادوات المالية

4.17.3 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 الاحفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحفاظ 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.

ت تكون 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.

• الدعم المدينة والأصول المالية الأخرى

يتم إثبات الدعم المدينة ببالغ الفاتورة الأصلية ناقصاً مخصص أي انخفاض في القيمة.

ان الأصول المالية بالتكلفة المطفأة، غير المصنفة ضمن اي من المذكور اعلاه يتم تصنيفها ك "دعم مدينة وأرصدة مدينة اخرى".

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على ما يلي:

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

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

يتم الاحفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسى لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التتحقق 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).

16 MAR 2023

 ختمت لأغراض التعريف فقط
 راجع تقريرنا حولها
 المورخ أعلاه

شركة التمدين العقارية – ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

بيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4.17 تابع / الأدوات المالية

4.17.3 القیاس اللاحق للأصول المالية

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

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة 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 المحقة نتيجة الاستبعاد ضمن مكونات حقوق الملكية (إلى أرباح محظوظ بها) بناءً على تقدير الإدارة.

- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القیاس 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 تدققتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تتطلب عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

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

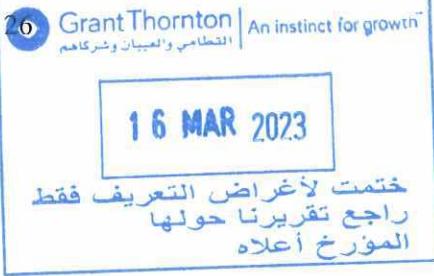
4.17.4 الخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة المدرجة 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 لعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعنى.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد ، أو الخسارة المعمطة 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.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.17. تابع / الأدوات المالية

4.17.4. تابع / انخفاض قيمة الأصول المالية

تعترف المجموعة دائمًا خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين والأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة الائتمان 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 للتقدّم 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 الأداة المالية بشكل كبير منذ التتحقق المبدئي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرًا.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي ستتّج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك ، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرًا جزءاً من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكّنة خلال 12 شهرًا 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 الاحتياطي القيمة العادلة، ولا يخضع من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

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

4.17.5. التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

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

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

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة

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

• القروض (قروض لأجل ومستحق إلى بنوك)

يتم تسجيل القروض لأجل بمبلغ اصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. تحمل القوائد كمصاروف عند استحقاقها مع تسجيل القوائد غير المدفوعة ضمن ارصدة الدائنين . تقلّس 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 ايضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية عملية الإطفاء.

• دائنون الوكالة

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

16 MAR 2023

 ختمت لأغراض التعريف فقط
 راجع تقريرنا حولها
 المؤرخ أعلاه

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

بيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.17. تابع / الأدوات المالية

4.17.5. تابع / التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

• تابع / الخصوم المالية بتكلفة المطفأة

• دائنونا تمويل المرابحة

يتمثل دائنونا تمويل المرابحة في المبالغ المستحقة الدفع على أساس السداد المؤجل للاصول المشترأة بموجب اتفاقيات مرابحة، يدرج دائنونا تمويل المرابحة بمجمل المبلغ المستحق مطروحا منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصارييف على أساس نسبي زمني مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

• تأمينات الإيجارات المستردة

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

• النعم الدائنة والخصوم الأخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ ستدفعها 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 الارباح أو الخسائر غير المصنفة ضمن أي من المذكور أعلاه تصنف كـ "خصوم مالية أخرى".

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

4.18. التكلفة المطفأة للادوات المالية

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

4.19. تسوية الأدوات المالية

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

4.20. القيمة العادلة للادوات المالية

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

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

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



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

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.21 حقوق الملكية والاحتياطيات ودفاتر توزيعات الارباح

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

يتكون الاحتياطي الإجباري والاختياري من مخصصات لارباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام وتعديلاته.

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 المجموعة إلى الدينار الكويتي.
- احتياطي القيمة العادلة – والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى واحتياطي القيمة العادلة لحصة الشركات الزميلة.

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

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

4.22 أسهم الخزينة

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

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

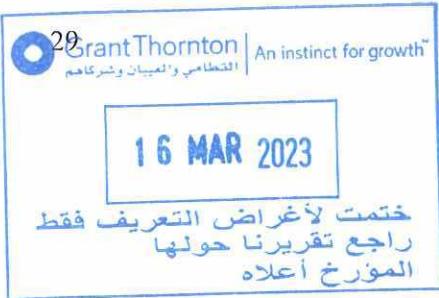
4.23 المخصصات والاسطوانات والالتزامات الطارئة

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

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

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 إلا إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمراً مستبعداً.



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

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.24. ترجمة العملات الأجنبية

4.24.1. عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية للمجموعة.

4.24.2. معاملات العملة الأجنبية والارصدة

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

4.24.3. العمليات الاجنبية

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

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

4.25. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

4.26. معاملات مع اطراف ذات صلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة بالمساهمين الرئисيين والشركات التابعة والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الادارة والموظفيين التنفيذيين وأعضاء العائلة المقربين والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية . يتم اعتماد المعاملات مع اطراف ذات صلة من قبل الادارة .



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.27 الضرائب

4.27.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقانون رقم 19/2000 وقرار وزارة المالية الكويتية رقم 24/2006 بنسبة 92.5% من الربح الخاضع للضريبة العائد لمالك الشركة الأم. وفقاً للقانون فإن الإستقطاعات المسموح بها تتضمن الإيرادات من الشركات التابعة وشركة التمدين العقارية من شركات مدرجة تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

4.27.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

4.27.3 الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعه الخاص بمالك 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 اي خسائر الى السنوات المستقبلية او السنوات السابقة.

4.28 أصول بصفة الامانة

ان الأصول المحفظ بها بصفة الامانة لا يتم معاملتها كأصول للمجموعة، وعليه، لا يتم ادراجها في هذه البيانات المالية المجمعة.

5. أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة

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

5.1 أحكام الإدارة الهامة

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

5.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنيود 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 الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.



تابع / اوضاع حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / أحکام الإدارة الهمامة والتقدیرات غير المؤكدة

5.1. تابع / أحکام الإدارة الهمامة

5.1.2 تقييم السيطرة

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

5.1.3 تحقق الایراد

يتم قياس الارادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في العقد ويتم الاعتراف به عندما يتم تحويل الحكم في المنتج أو الخدمة إلى العميل. ان تحديد ما اذا كان تلبية معايير الاعتراف بالایراد وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وسياسة تحقق الایراد المبينة في اوضاع (4.7) يتطلب اراء هامة.

5.1.4 تصنیف العقارات

يعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنیفه كعقار للمتاجرة او عقار قيد التطوير او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحکام عند الحيازة، ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستقلس لاحقا بالتكلفة او القيمة المحققة ايهما اقل، او بالقيمة العادلة ، واذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر.

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

وتقوم المجموعة بتصنیف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيره او لرفع قيمته ، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنیفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

5.1.5 الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرًا لأصول المرحلة 1، او خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لاصول المرحلة 2 او 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 "جوهرية". لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمختلطة التي يمكن الحصول عليها.

5.2 التقدیرات غير المؤكدة

ان المعلومات حول التقدیرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والایرادات والمصاريف مبنية ادناء. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

5.2.1 القيمة العادلة للادوات المالية

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

5.2.2 الخفاض قیمة الاصول المالية

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



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

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / أحكام الإدارة الهامة والتقديرات غير المؤكدة

5.2. تابع / التقديرات غير المؤكدة

5.2.3 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

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

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

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

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

5.2.4 تقدير العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة عقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح او الخسائر المجمع. يتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمين مستقلين قاماً باستخدام تقنيات تقدير. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الحقيقة التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

5.2.5 انخفاض العقارات المحافظ بها للمتاجرة

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

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

5.2.6 التأثير الهام

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



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

6. الشركات التابعة .

إن قائمة الشركات التابعة المجمعة للمجموعة هي كما يلى :

تاريخ السيطرة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية في الشركات التابعة		الشركات التابعة
			31 ديسمبر 2021	2022 %	
			31 ديسمبر 2022 %		
11 يناير 2003	استثمارية عقارية	الكويت	55.94	55.94	شركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ك.ع *
17 مارس 2007	عقارية	الكويت	77.97	77.97	شركة منشر العقارية - ش.م.ك (مقلدة)
1 ابريل 2016	عقارية	الكويت	33	33	شركة التمدين للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقلدة) **
25 يونيو 2006	عقارية	الكويت	98.98	98.98	شركة العاديات الدولية العقارية - ش.م.ك (مقلدة) ***

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

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

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

تم الإكتتاب في الدفعية 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 الدفعية الثانية والأخيرة من زيادة رأس المال نقداً بمبلغ 1,250 الف 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 إسمية 100 فلس للسهم الى 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 بمبلغ 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 الف دينار كويتي موزع 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 تمدين للتطوير العقاري ش.م.ك (مقلدة) وزيادة نسبة ملكيتها، وبناء على ذلك سيتم تجميع شركة التمدين للتطوير العقاري ش.م.ك (مقلدة) 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.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / الشركات التابعة .6

الشركات التابعة مع الحصص غير المسيطرة الجوهرية 6.2

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

الحصص غير المسيطرة المتراكمة	الربع المخصص للحصص غير المسيطرة	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت المحافظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة
السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021
الف.د.ك 131,649	الف.د.ك 151,777	الف.د.ك 2022 6,392
		%44.06
10	10	-
131,659	151,787	6,392

شركة التمدين الاستثمارية –
ش.م.ك.ع *
شركات تابعة غير جوهرية
مع حصص غير مسيطرة

* إن الحصص غير المسيطرة لشركة منشر العقارية – ش.م.ك (مقلدة) وشركة التمدين للتطوير العقاري – ش.م.ك (مقلدة) متضمنة في الحصص غير المسيطرة لشركة التمدين الاستثمارية.

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

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



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.6 تابع / الشركات التابعة

6.3 تابع، إن المعلومات المالية المخصصة لشركة التمدين الاستثمارية - ش.م.ل.ع بعد استبعاد معاملات المجموعة الداخلية ، هي كما يلى:

السنة المنتهية في	السنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2021	في 31 ديسمبر 2022
الف د.ك	الف د.ك

	الإيرادات
10,851	18,542
3,357	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
2,244	ربح السنة الخاص بالحصص غير المسيطرة
5,601	ربح السنة
29,127	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
22,944	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة الخاصة للحصص غير المسيطرة
52,071	اجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
31,928	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة لمساهمي الشركة الأم
25,150	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المخصصة للحصص غير المسيطرة
57,078	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	التوزيعات المدفوعة للحصص غير المسيطرة

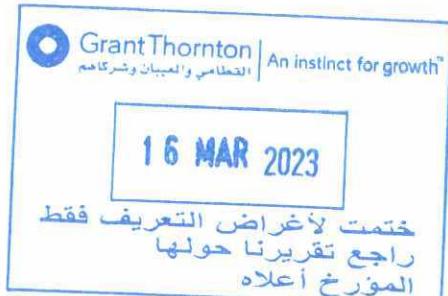
السنة المنتهية في	السنة المنتهية
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
2021	2022
الف د.ك	الف د.ك

	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(2,577)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
3,023	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(2,331)	صافي التغير في التدفقات النقدية
(1,885)	2,202

.7 تكلفة الإيرادات

السنة	السنة
المنتهية في	المنتهية في
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
2021	2022
الف د.ك	الف د.ك

	تكاليف الموظفين المباشرة
1,892	2,044
4,430	مصاريف عقارية أخرى
6,322	6,299



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

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

9. صافي الإيراد من استثمارات في شركات زميلة

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

10. ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الام

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

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



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.11 ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف.د.ك	الف.د.ك

877	898	مدينون تجاريين
736	190	مستحق من أطراف ذات صلة
1,367	-	شيكات تحت التحصيل
1,294	2,325	مستحق من بيع عقارات للمتاجرة (أ)
1,949	1,949	مستحق من بيع قسائم عقارية (ب)
1,101	576	مدفوعات مقدما لمقاولين
309	639	مصاريف مدفوعة مقدما
173	73	إيرادات مستحقة
771	1,178	أرصدة مدينة أخرى
<hr/> 8,577	<hr/> 7,828	<hr/> مخصص خسائر الإنفاق المتوقعة (ج)
(432)	(583)	
<hr/> 8,145	<hr/> 7,245	

(أ) يتمثل الرصيد المستحق من بيع عقارات للمتاجرة بصفة أساسية في المبالغ المستحقة عن عملية البيع التي قامت بها الشركة الأم لعدد من وحدات إبراج سكنية استثمارية بمشروع تمدين سكوير (برجي B و C) (الواقع بمنطقة صباح السالم) (انظر أيضاً ايضاح 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 القسمات العقارية المستثمر بها لغرض المتاجرة. إن إدارة المجموعة تعتبر أن مخاطر الإنفاق لهذه المبالغ منخفضة بما ان الأطراف هم ذوي سمعة جيدة مع عدم تخلف سابق للسداد، وتؤكد أن تلك المبالغ المستحقة قابلة للتحصيل بالكامل من الأطراف المعنية. وهذه الأرصدة مضمونة من قبل طرف ذي صلة.

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

ان الحركة على مخصص خسائر الإنفاق المتوقعة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف.د.ك	الف.د.ك

267	432	الرصيد كما في 1 يناير
180	151	مخصص خسائر الإنفاق المتوقعة للسنة
(15)	-	رد مخصصات انتقت الحاجة إليها
<hr/> 432	<hr/> 583	<hr/> الرصيد في نهاية السنة



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.12 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف.د.ك	الف.د.ك

محافظ مدارة محليا

مساهمات في أسهم شركات محلية

مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت (انظر (د) أدناه)

86	98
7,266	181,476
212,356	581
219,708	182,155

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

(ب) بلغ إجمالي رصيد الأرباح المتراكمة (نتيجة الإستبعاد) خلال السنوات السابقة ، المدرجة ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة بمبلغ 76,159 ألف دينار كويتي، كما بلغت حصة المجموعة في الأرباح المتراكمة ذات الصلة مبلغ 27,044 ألف دينار كويتي والمحفظ بها ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2022.

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

(د) خلال السنة الحالية، وبناء على عرض الحياة المقدم من أحد المؤسسات المالية المحلية لإحدى الشركات التابعة للإحتياز على أسهم أجنبية مسورة، استكملت الشركة التابعة (شركة التمدin الاستثمارية - ش.م.ك.ع) مبادلة أسهمها الأجنبية المسورة مقابل الحصول على أسهم محلية مسورة من تلك المؤسسة المحلية. إن القيمة العادلة للأسهم في عملية المبادلة بلغت 181,475 ألف دينار كويتي، كما بلغت حصة المجموعة في الأرباح المتراكمة ذات الصلة مبلغ 81,996 ألف دينار كويتي والمحفظ 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.

.13 عقار استثماري قيد التطوير

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف.د.ك	الف.د.ك

الرصيد في بداية السنة

إعادة التصنيف من عقارات للمتاجر قيد التطوير

الإضافات خلال السنة

التغير في القيمة العادلة خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

-	18,378
18,200	-
178	1,439
-	1,183
18,378	21,000

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

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير كما في 31 ديسمبر 2022 بناء على تقدير أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. تم تحديد القيمة العادلة باستنادا إلى طريقة رسملة الدخل.

وفقاً للعقد التمويلي يوجد عقد رهن على العقار الاستثماري قيد التطوير مقابل قروض لأجل (ايضاح 18).



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. عقارات للمتاجرة

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

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

15. عقارات استثمارية

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

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

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

إن تقدير القيمة العادلة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين نتـج عن ^٤ تغير في القيمة العادلة كربح بمباـغ 764 الف د.ك (31 ديسمبر 2021 : خسارة بمبلغ 302 الف د.ك) أدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (انظر ايضاح 29.4).

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



تابع / ایصالات حول البيانات المالية المجمعة

16. استثمارات في شركات زميلة

يتضمن هذا الجدول استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة التالية:

الشركة	بلد	القيمة	غير مباشرة *	مباشرة	غير مباشرة *	ملكية %	ديسمبر 31		ديسمبر 31	
							2021	2022	2021	2022
شركة التدرين لمرافق التسويق - ش.م.ك. (مقلدة) (16-i)	الكويت	56,057	2	30	الف.د.ك					
شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك. (ج.ع) (16-ii)	الكويت	61,182	48	-	الف.د.ك					
شركة لولوة التدرين العقارية - ش.م.ك (مقلدة) (16-iii)	الكويت	27,649	31	-	التأسيس					
شركات زميلة أخرى (أ / ب - 16 - **)	الكويت	5,799	-	-	القبيبة					
		140,482			الفرد					
		150,687			غير مباشره *					
					غير مباشره *					
					ملكية %					
					ديسمبر 31					
					2021					

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

** قامت المجموعة خلال السنة بالمساكرة في تأسيس شركة مساهمة كويتية ممثلة بعمل في مجال المطاعم. بلغت حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة ما يعادل 20% من رأس المال بقيمة 2,600 ألف دينار.



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / استثمارات في شركات زميلة

.16

(i) 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 المدققة في البيانات المالية المدققة لتلك الشركات الزميلة (وليس حصة المجموعة في هذه المبالغ) معدلة بالفرق في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركة الزميلة.

شركة التمدين لمراكم التسوق - ش.م.ك (مقللة) (استثمار غير مدرج) (i)

31 ديسمبر	31
2021	2022
الف.د.ك	الف.د.ك

425,892	429,865	أصول غير متداولة
64,967	75,444	أصول متداولة
(234,346)	(232,345)	خصوم غير متداولة
(79,422)	(85,115)	خصوم متداولة
(7,700)	(6,553)	ال控股 غير المسيطرة
169,391	181,296	<u>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة</u>

السنة	السنة المنتهية في
المنتهية في	31 ديسمبر
31 ديسمبر	2022
2021	الف.د.ك

36,407	45,526	إيرادات
15,744	18,280	ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
1,312	(375)	(الخسائر)/إيرادات الشاملة الأخرى للسنة
17,056	17,905	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة الخاصة 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 لمراكم التسوق - ش.م.ك (مقللة) موضحة أدناه:

31 ديسمبر	31
2021	2022
الف.د.ك	الف.د.ك

169,391	181,296	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
%32.34	%32.34	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
(2,577)	(2,577)	تعديلات أخرى
52,207	56,057	<u>القيمة المدرجة للاستثمار</u>



شركة التعدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / استثمارات في شركات زميلة .16

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

31 ديسمبر	31 ديسمبر
2021	2022
الف د.ك	الف 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	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
الف د.ك	الف 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	31 ديسمبر 2022
الف د.ك	الف 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 مر هون جزئياً بقيمة 35,758 الف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 33,850 الف د.ك) مقابل قروض لأجل (ايضاح .18).



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.16 تابع / استثمارات في شركات زميلة

شركة لولزة التمدين العقارية - ش.م.ك (مغلقة) (استثمار غير مدرج) (iii)

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	إجمالي الأصول
الف.د.ك	الف.د.ك	إجمالي الخصوم
155,851	183,916	الحصص غير المسيطرة
(66,018)	(93,771)	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
(201)	(201)	
89,632	89,944	

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022	أيرادات ربح / خسارة) السنة
الف.د.ك	الف.د.ك	مجموع الارادات / (الخسائر) الشاملة للسنة
48	388	حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة
(1)	312	
(1)	312	
(11)	98	

إن تسوية المعلومات المالية الملخصة أعلاه إلى القيمة المدرجة للاستثمار في شركة لولزة التمدين العقارية - ش.م.ك (مغلقة) موضحة أدناه:

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

إن كافة الشركات الزميلة للمجموعة غير مدرجة في أسواق نشطة باستثناء شركة السينما الكويتية الوطنية - ش.م.ك.ع ، والقيمة العادلة للاستثمارات المجموعة في هذه الشركة الزميلة بلغت 42,565 الف.د.ك كما في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021 : 39,473 الف.د.ك). إن إدارة المجموعة تؤكد أن 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 أيضًا 5.2.3).

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة والتي ليست جوهرية بمفردها للمجموعة :
الف.د.ك	الف.د.ك	
195	346	حصة المجموعة من النتائج
2,815	5,799	اجمالي القيمة المدرجة لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة كما في تاريخ التقرير

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



شركة التمدین العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.17. مستحق الى بنوك

يمثل المستحق الى بنوك أرصدة تسهيلات السحب على المكتشوف وتسهيلات مراقبة 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	31 ديسمبر 2022
2021	2022
الف.د.ك	الف.د.ك

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

(ا) إن قروض لأجل بقيمة 72,000 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 77,000 ألف د.ك) تستحق تعاقدياً بعد أكثر من سنة، وبباقي 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 منوحة للشركات التابعة باجمالي 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) (ايضاح 12) ورهن إستثمارات في شركات زميلة بمبلغ 35,758 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021: 33,850 ألف د.ك) (ايضاح 16) ورهن عقارات إستثمارية بمبلغ 162,250 ألف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 161,146 ألف د.ك) (ايضاح 15).

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

.19. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف.د.ك	الف.د.ك

12,012	6,210	تأمينات محتجزة عن أعمال منفذة
741	701	إيجارات مقبوضة مقدما
3,747	3,625	فوائد وإجازات ومصاريف أخرى مستحقة
1,651	1,125	التزامات التأجير
311	250	مستحق إلى أطراف ذات صلة
305	328	توزيعات أرباح دائنة للمساهمين
1,492	1,763	دفعات مستلمة مقدماً من عملاء
2,197	1,117	تكلف إنشاءات مستحقة
-	3,471	دائنون مقابل اقتناص أصول غير ملموسة
7,182	9,072	مخصصات وأرصدة دائنة أخرى
29,638	27,662	

.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).



شركة التمددين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

أسهم خزينة .21

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
----------------	----------------

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

22. احتياطيات

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 المحظوظ 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 الإختياري ويمكن إيقاف هذا التحويل بناء على قرار مجلس إدارة الشركة الأم . التحويلات للإحتياطي الإختياري تتم بناء على توصية للجمعية العامة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم .

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

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

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
الف.د.ك	الف.د.ك

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



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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

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

24. النقد والأرصدة لدى البنوك

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

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

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

25. تحليل القطاعات

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

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

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



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الاتراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة واطراف اخرى ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين والشركات التي يملك فيها اعضاء مجلس الإدارة وموظفو الإدارة العليا للمجموعة حصصا رئيسية او بامكانهم ممارسة تأثير جوهري او سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط تعديل هذه المعاملات من قبل ادارة المجموعة.

فيما يلي تفاصيل المعاملات والارصدة الهامة مع الاطراف ذات الصلة:

31 ديسمبر 2021

31 ديسمبر 2022

الف.د.ك

736	190
311	250
146	-

بيان المركز المالي المجمع

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 11)

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 19)

إضافات على عقارات استثمارية وعقارات للمتجارة قيد التطوير

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الف.د.ك

275	786
748	874
1,972	2,020
951	1,384
-	600
920	921

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

إيرادات التشغيل

إيرادات من اتعاب ادارة واستشارات

تكلفة الإيرادات

مصاريف عمومية وإدارية و أخرى

خسائر انخفاض في قيمة المديونيات

منافع موظفي الإدارة العليا للمجموعة

رواتب ومكافآت ومزايا قصيرة الأجل للإدارة العليا ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

31 ديسمبر 2021 الف.د.ك

168,182	181,499
---------	---------

حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المجمع

صافي القيمة الدفترية لمحافظ العملاء (مساهمين رئيسيين) يتم ادارتها من قبل شركة التمدين

الاستثمارية - ش.م.ك.ع (شركة تابعة) (ايضاح 28)

27. الارتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة

31 ديسمبر 2021 الف.د.ك	31 ديسمبر 2022 الف.د.ك
829	584
3,031	3,177

ارتباطات رأسمالية
التزامات محتملة



48

شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.28

حسابات نظامية خارج بنود بيان المركز المالي المجمع

تدبر 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 الف د.ك (31 ديسمبر 2021 : 189,739 الف د.ك)، منها مبلغ 181,499 الف د.ك (31 ديسمبر 2021: مبلغ 168,182 الف د.ك) خاصة بمحافظ لأطراف ذات صلة (ايضاح 26)، ولا يتم اظهار تلك الارصدة ضمن بيان المركز المالي المجمع.

.29. ملخص فنات الأصول والخصوم المالية وقياس القيمة العادلة

29.1 فنات الأصول والخصوم المالية

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

31 ديسمبر	31 ديسمبر
2021	2022
الف د.ك	الف د.ك

أصول مالية

أصول مالية بالتكلفة المطفأة:

6,735	6,030	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى (باستثناء مدفو عات مقدما لمقاولين ومصاريف مدفوعة مقدما)
32,667	35,932	النقد والأرصدة لدى البنوك

أصول مالية بالقيمة العادلة:

219,708	182,155	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
259,110	224,117	اجمالي الأصول المالية

خصوم مالية

خصوم مالية بالتكلفة المطفأة:

7,171	5,357	مستحق إلى بنوك
246,081	171,245	قروض لأجل
29,638	27,662	ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى
7,986	7,778	تأمينات ايجارات مستردة

اجمالي الخصوم المالية

29.2 قياس القيمة العادلة

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



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

29.3 التسلسل الهرمي لقيمة العادلة

ان الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة او المفصح عنها في البيانات المالية المجمعة يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي القسم العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للدخلات الهمة لقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسوق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالاسعار).
- مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن مراقبتها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

إن المستوى الذي يصنف ضمنه الأصول او الخصوم يتم تحديده بناء على المستوى الأدنى للدخلات المادية الى قياس القيمة العادلة.

ان الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجمع يتم تصنيفها الى التسلسل الهرمي لقيمة العادلة كما يلي :

المجموع	الف د.ك	مستوى 3	الف د.ك	مستوى 2	الف د.ك	مستوى 1	الف د.ك	ايضاح
98	-	-	-	98	-	أ	-	
181,240	-	-	-	181,240	-	أ	-	
236	236	-	-	-	-	ب	-	
581	581	-	-	-	-	ب	-	
182,155	817	-	181,338					

أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2022
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى
محافظ مداره محليا

- أسهم مسيرة
- مساهمات في أسهم شركات محلية
- أسهم مسيرة
- أسهم غير مسيرة
- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
- أسهم غير مسيرة

أصول مالية بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر 2021
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى
محافظ مداره محليا

- أسهم مسيرة
- مساهمات في أسهم شركات محلية
- أسهم مسيرة
- أسهم غير مسيرة
- مساهمات في رؤوس أموال شركات خارج الكويت
- أسهم مسيرة
- أسهم غير مسيرة

المجموع	الف د.ك	مستوى 3	الف د.ك	مستوى 2	الف د.ك	مستوى 1	الف د.ك	ايضاح
86	-	-	-	86	-	أ	-	
-	-	-	-	-	-		-	
7,029	-	-	-	7,029	-	أ	-	
237	237	-	-	-	-	ب	-	
210,864	-	-	-	210,864	-	أ	-	
1,492	1,492	-	-	-	-	ب	-	
219,708	1,729	-	217,979					

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

القياس بالقيمة العادلة

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

ان الطرق وتقييمات المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

29.3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تابع / القياس بالقيمة العادلة

(أ) أسهم مسيرة (المستوى الاول)

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

(ب) أسهم غير مسيرة (المستوى الثالث)

ان القيمة العادلة للأسهم غير المسيرة يتم تحديدها باستخدام تقنيات التقييم. كما ان القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم غير المسيرة هي تقريباً اجمالي القيمة المقدرة للاستثمارات المعنية كما لو تم تحقيقها بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. عند تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات، يقوم مدراء الاستثمار باستخدام طرق متعددة والتقييم بافتراضات مبنية على احوال السوق الموجودة بتاريخ كل مركز مالي مجمع. كما يقوم مدراء الاستثمار باستخدام تقنيات كتحليل التدفق النقدي المخصوص ومضاعفات السوق لتحديد القيمة العادلة.

بالنسبة لبعض الأسهم غير المسيرة الأخرى ، فإن المعلومات مقتصرة على تقارير مالية دورية يقدمها مدراء الاستثمار. تدرج هذه الاستثمارات بصفتي قيمة الأصول المعلن عنها من قبل مدراء الاستثمار. ونظراً لطبيعة تلك الإستثمارات ، فإن صافي قيمة الأصول المعلن عنها من قبل مدراء الاستثمار يمثل أفضل تقدير للقيم العادلة المتوفرة لتلك الإستثمارات.

قياس القيمة العادلة – مستوى 3

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

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف د.ك	الف د.ك

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

إن استثمارات مستوى 3 تم قياس القيمة العادلة لها بشكل أساسى كما يلى:

العلاقة بين المدخلات	غير الملحوظة والقيمة العادلة	المدخلات غير الملحوظة	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 مسيرة

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



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

29.4 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

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

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

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	الف.د.ك	
161,146	161,146	-	-	31 ديسمبر 2021 عقارات استثمارية:
1,100	1,100	-	-	- الكوت مول وفندق حياة ريجنسي الكوت مول (مجمع الكوت)
-	-	-	-	- سوق الكوت
18,378	18,378	-	-	عقارات استثماري قيد التطوير:
180,624	180,624	-	-	- برج تمدين سكوير A

عقارات استثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على القيمة الأدنى من تقديرات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين (أحد المقيمين هو بنك متواجد في الكويت) ومتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية، أحد المقيمين قام بتقييم العقارات الاستثمارية في المقام الأول باستخدام طريقتين ، أحدهما طريقة العائد والآخر هي عبارة عن جمع نهج مقارنة السوق للارض ونهج التكافة ناقصا الإهلاك للمبني. . استخدم القيم الأخرى 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 ، اسعار العقارات المشابهة في المنطقة المحيطة والنشاط المسموح به على العقار.

عقارات 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

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

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



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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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 وتقييم الاستراتيجيات ومبادئ المخاطر. إن إدارة مخاطر المجموعة هي من مسؤولية إدارة الاستثمار ولجنة التدقيق ويتركز عملها على تأمين الاحتياجات النقدية قصيرة ومتعددة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التفاعل مع المؤشرات السلبية التي قد تؤدي إلى التأثير على تنافسية المجموعة وذلك عن طريق إعداد تقارير المخاطر الداخلية. وتدار الاستثمارات المالية طويلة الأجل على أساس أنها ستعطي مردوداً دائمياً.

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

ان 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 لادة مالية نظراً 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.

للحفيض من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية ، تقوم الإدارة بمراقبة ارصدة الأصول والخصوم المعرضة لمخاطر العملة الأجنبية للتقليل التقلبات في العملة الأجنبية والدخول في العقود الآجلة عند الحاجة استناداً إلى سياسات إدارة مخاطر المجموعة . وبشكل عام، تتطلب الإجراءات المتبعية لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرًا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل. وفي حالة التوقع بأن المبالغ المستحقة دفعها والمبالغ المتوقع استلامها قد يتم تسويتها بعضها البعض، لا يتم عمل أي إجراءات تحوط لذاك المعاملات. ويتم الدخول في عقود التبادل الآجلة للعملة الأجنبية عند نشوء عوارض مخاطر جوهيرية 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
الف د.ك	الف د.ك

231,374	19,322	دولار أمريكي
---------	--------	--------------

في حال ارداد/انخفاض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية بنسبة 5% فإن ذلك يكون له تأثير مباشر على حقوق الملكية بمبلغ لا شيء د.ك (31 ديسمبر 2021 : 10,543 الف د.ك).

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



شركة التمدين العقارية - ش.م.ب.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.30 تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

30.1 تابع / مخاطر السوق

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

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

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

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية على ربح السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات اسعار 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 اسعار الفائدة المحافظ عليها حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة. لا يوجد تغيير خلال هذه السنة في الاساليب والافتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

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

ج) المخاطر السعرية

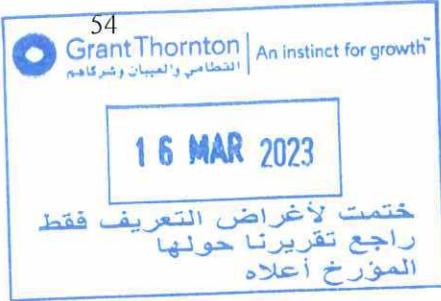
تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لاستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر (متضمنة أوراق المتاجرة) واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الاخرى. إن بعض استثمارات المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وأسوق خليجية أخرى .

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية ، تقوم المجموعة بتنوع محافظها الاستثمارية إن أمكن. وتم 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.

اذا تغيرت اسعار 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	السنة	
		المنتهية في	المنتهية في	
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022	الف د.ك
الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	
10,899	9,067	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية +5%
(10,899)	(9,067)	-	-	مؤشر السوق للأوراق المالية -5%



شركة التمددين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.30 تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

30.1 تابع / مخاطر السوق

30.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من اطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضاها 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 ضمانت حيالاً كان ذلك مناسباً.

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

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

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

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

30.3 موقع تمركز الأصول

إن توزيع الأصول حسب الإقليم الجغرافي كان كما يلي :

المجموع	باقي دول
	الشرق
	الأوسط
الف د.ك	أوروبا
الف د.ك	الكويت
الف د.ك	الف د.ك

في 31 ديسمبر 2022
الإقليم الجغرافي :

النقد والأرصدة لدى البنوك

نعم مدينة وارصدة مدينة أخرى

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عقارات استثماري قيد التطوير

عقارات للمتاجرة

عقارات استثمارية

استثمارات في شركات زميلة

أصول غير ملموسة

أصول أخرى

35,932	21,514	14,418
7,245	-	7,245
182,155	581	181,574
21,000	-	21,000
18,914	-	18,914
163,010	-	163,010
150,687	-	150,687
4,260	-	4,260
6,219	-	6,219
589,422	22,095	567,327



شركة التمدين العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2022

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر .30

تابع / موقع تمركز الأصول 30.3

المجموع	باقي دول
	الشرق
	الأوسط
الف.د.ك	أوروبا
	الف.د.ك
	الكويت
	الف.د.ك

في 31 ديسمبر 2021
الإقليم الجغرافي :

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

32,667	18,597	14,070
8,145	-	8,145
219,708	212,356	7,352
18,378	-	18,378
29,055	-	29,055
162,246	-	162,246
140,482	-	140,482
1,131	-	1,131
6,668	-	6,668
618,480	230,953	387,527

30.4 مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي بيان استحقاق اصول وخصوص المجموعة. باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الإستثمارية، تم تحديد آجال استحقاق الأصول والخصوص على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقرير إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى.

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

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



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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر .30

مخاطر السيولة 30.4

31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2022			الخصوم
المجموع	أقل من سنة	أقل من سنة	المجموع	أقل من سنة	أقل من سنة	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
7,171	-	7,171	5,357	-	5,357	مستحق الى بنوك
246,081	77,000	169,081	171,245	72,000	99,245	قروض لأجل
29,638	17,871	11,767	27,662	17,634	10,028	ذمم دائنة وأرصدة دائنة 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
292,653	104,634	188,019	213,920	99,290	114,630	

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

المجموع	ما يزيد عن سنة	1 الى 3 أشهر	1 الى 3 أشهر	خلال شهر واحد	31 ديسمبر 2022	الخصوم المالية (غير مخصومة)
الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك	الف د.ك		
5,357	-	-	3,792	1,565		مستحق الى بنوك
189,696	88,200	98,722	2,774	-		قروض لأجل
27,662	21,665	4,916	952	129		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,778	7,778	-	-	-		تأمينات إيجارات مستردة
230,493	117,643	103,638	7,518	1,694		

31 ديسمبر 2021

الخصوم المالية (غير مخصومة)

7,171	-	4,629	1,080	1,462	مستحق الى بنوك
263,757	132,589	129,154	2,014	-	قروض لأجل
29,638	17,871	7,663	3,203	901	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
7,986	7,986	-	-	-	تأمينات إيجارات مستردة



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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.31. أهداف ادارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بادارة هيكلة رأس المال وعمل التعديلات الازمة، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة باصول المجموعة، وللحافظة على هيكلة رأس المال أو تعديليها، قد تقوم المجموعة بتعديل التوزيعات المدفوعة عن أرباح المساهمين أو اصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022
الف د.ك	الف د.ك

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

تقوم المجموعة بادارة هيكلة 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
الف د.ك	الف د.ك

220,585	140,670	صافي المديونية
546,412	516,172	مجموع رأس المال
%40	%27	نسبة المديونية

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32. قضايا قانونية

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

إن المقاول الرئيسي (شركة ناسا الإنسانية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م) لتشييد وتنفيذ مشروع تمدين سكوير (الواقع بمنطقة صباح السالم) قد قام برفع دعوى تحكيم أمام محكمة التحكيم الدوليّة التابعة لغرفة التجارة الدوليّة 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 النهائيّة 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 البحريّة بالفحيحيل "سوق الكوت" يقضي بإلزام الشركة الأم بمبلغ 213 الف د.ك مقابل الانتفاع بالمشروع بدلاً من 75 الف 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 الإستئناف في حال تأييده من قبل محكمة التمييز أي اثر مالي جوهري على البيانات المالية المجمعة، إذ أن المجموعة قامت سابقاً بأخذ المخصصات اللازمة لتفعيل المبلغ موضوع الحكم.



