

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة عقارات الكويت – ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة

1	تقرير المراجعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
6 - 5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
8 - 7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
22 - 9	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في 30 سبتمبر 2023 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية وللتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المطبق على مهام المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية، بصفة رئيسية، توجيه الاستفسارات إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات المراجعة التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن تحديدها من خلال التدقيق. لذلك فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد لعلمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي المادية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

استناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

هند عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

2 نوفمبر 2023

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		إيضاح
30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	
				الإيرادات
20,119,595	21,220,172	6,210,728	6,466,833	إيرادات تأجير عقارات
(4,541,757)	(5,124,352)	(1,457,065)	(1,564,151)	مصاريف تشغيل عقارات
15,577,838	16,095,820	4,753,663	4,902,682	صافي إيرادات تأجير
				التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(5,644,530)	(5,938,616)	(1,881,510)	(2,046,771)	10
(118,612)	10,138,784	(44,474)	2,750,263	ربح / (خسارة) من بيع عقارات استثمارية
(59,542)	61,546	(26,920)	103,814	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
9,813	(28,233)	-	(28,233)	(الخسارة) / الربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
381,639	362,354	108,741	85,038	إيرادات توزيعات أرباح
2,309,721	246,549	61,192	121,682	حصة من نتائج شركات زميلة
-	(120,000)	-	-	15
739,536	357,622	511,007	186,543	خسارة من بيع شركة زميلة
13,195,863	21,175,826	3,481,699	6,075,018	إيرادات أخرى
				المصاريف والأعباء الأخرى
(1,739,756)	(2,195,240)	(502,375)	(379,904)	مصاريف عمومية وإدارية
(5,232,489)	(7,972,553)	(1,913,664)	(2,789,821)	تكاليف تمويل
(6,972,245)	(10,167,793)	(2,416,039)	(3,169,725)	
6,223,618	11,008,033	1,065,660	2,905,293	ربح الفترة قبل مخصصي ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(146,036)	(256,656)	(23,920)	(59,304)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(88,281)	(147,885)	(19,405)	(46,197)	زكاة
5,989,301	10,603,492	1,022,335	2,799,792	ربح الفترة
				الخاصة بـ:
5,636,973	9,906,903	923,297	2,289,099	مالكي الشركة الأم
352,328	696,589	99,038	510,693	الحصص غير المسيطرة
5,989,301	10,603,492	1,022,335	2,799,792	ربح الفترة
6.16	10.80	1.00	2.48	6
				ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في		الثلاثة أشهر المنتهية في		
30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	
5,989,301	10,603,492	1,022,335	2,799,792	ربح الفترة
				الإيرادات الشاملة الأخرى:
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(3,109,145)	4,913,102	(1,201,274)	4,770,459	التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				بنود سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
317,260	138,708	(34,759)	147,649	فروقات عملة ناتجة عن تحويل أنشطة أجنبية
(2,791,885)	5,051,810	(1,236,033)	4,918,108	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة الأخرى
3,197,416	15,655,302	(213,698)	7,717,900	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للفترة
				الخاصة بـ:
2,845,088	14,958,713	(312,736)	7,207,207	مالكي الشركة الأم
352,328	696,589	99,038	510,693	الحصص غير المسيطرة
3,197,416	15,655,302	(213,698)	7,717,900	إجمالي الإيرادات/ (الخسائر) الشاملة للفترة

لن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	إيضاح	
				الأصول
6,959,840	8,606,784	5,839,822	7	النقد والنقد المعادل
6,965,537	6,817,273	7,714,356		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,889,553	9,032,765	25,552,118	8	الذمم المدينة والأصول الأخرى
6,911,096	12,709,129	15,312,376	15	مستحق من أطراف ذات صلة
8,727,651	8,151,197	8,228,326		عقارات للمتاجرة
11,317,700	11,708,391	11,876,131		استثمار في الشركات الزميلة
36,093,892	35,628,130	46,640,300	9	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
6,199,824	131,015	2,397,900		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
3,567,992	4,879,134	7,322,658		عقارات قيد التطوير
258,556,885	262,055,667	246,383,107	10	عقارات استثمارية
271,885	812,309	1,928,729		الممتلكات والمعدات
354,461,855	360,531,794	379,195,823		مجموع الأصول
				الخصوم وحقوق الملكية
				الخصوم
2,961,042	3,093,100	4,292,354		مستحق إلى البنوك
18,199,913	20,360,760	18,750,430		ذمم دائنة وخصوم أخرى
15,477,958	15,643,979	7,759,115	11	التزامات الإيجار
181,862,078	180,264,916	194,802,840	12	القروض
3,858,244	7,937,827	7,374,327	15	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,164,559	1,192,624	1,153,391		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
223,523,794	228,493,206	234,132,457		مجموع الخصوم
				حقوق الملكية
94,736,506	94,736,506	94,736,506		رأس المال
3,425,191	3,425,191	3,425,191		علاوة إصدار أسهم
(2,995,760)	(3,214,552)	(2,336,039)	13	أسهم خزينة
22,964,407	24,485,387	24,485,387		الاحتياطات الإيجابية والاختيارية
(19,013,520)	(19,147,172)	(6,752,533)	14	بنود أخرى لحقوق الملكية
27,376,456	27,389,043	25,116,656		الأرباح المرحلة
126,493,280	127,674,403	138,675,168		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
4,444,781	4,364,185	6,388,198		الحصص غير المسيطرة
130,938,061	132,038,588	145,063,366		مجموع حقوق الملكية
354,461,855	360,531,794	379,195,823		مجموع الخصوم وحقوق الملكية

طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المكدف المجمع (غير مدقق)

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم						
	دين	دين	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية	الاحتياطيات الإيجابية والاختيارية	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
دين	دين	دين	دين	دين	دين	دين	دين	دين	دين
132,038,588	4,364,185	127,674,403	27,389,043	(19,147,172)	24,485,387	(3,214,552)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 1 يناير 2023 (مدقق)
1,405,000	1,327,424	77,576	77,576	-	-	-	-	-	ربح من استبعاد جزئي لشركة تابعة (إبصاح 5)
(15,964,952)	-	(15,964,952)	-	-	(15,964,952)	-	-	-	شراء أسهم خزينة
14,615,965	-	14,615,965	-	744,200	13,871,765	-	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(2,793,998)	(177,702)	2,971,700	-	-	-	توزيع أسهم منحة (إبصاح 17)
(2,686,537)	-	(2,686,537)	(2,686,537)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إبصاح 17)
(2,630,524)	1,327,424	(3,957,948)	(5,402,959)	566,498	878,513	-	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
10,603,492	696,589	9,906,903	9,906,903	-	-	-	-	-	ربح الفترة
5,051,810	-	5,051,810	-	5,051,810	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
15,655,302	696,589	14,958,713	9,906,903	5,051,810	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	-	-	(6,776,331)	6,776,331	-	-	-	-	خسارة ناتجة عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
145,063,366	6,388,198	138,675,168	25,116,656	(6,752,533)	24,485,387	(2,336,039)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 30 سبتمبر 2023 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المالية المرحلية المجمعة في الصفحات من 9 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكدفة المجمعة.

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

المجموع	الحصص غير المسيطرة		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم						
	دين	دين	المجموع الفرعي	الأرباح المرحلة	بنود أخرى لحقوق الملكية (إيضاح 15)	الاحتياطات الإجمالية والاختيارية	أسهم خزينة	صلاوة إصدار	رأس المال
	دين	دين	دين	دين	دين	دين	دين	دين	دين
132,579,578	4,170,343	128,409,235	28,874,724	(15,855,824)	22,964,407	(5,735,769)	3,425,191	94,736,506	
(16,524)	(77,890)	61,366	61,366	-	-	-	-	-	ربح ناتج من الاستحواد على حصة إضافية في شركة تابعة
(10,936,631)	-	(10,936,631)	-	-	-	(10,936,631)	-	-	شراء أسهم خزينة
8,834,918	-	8,834,918	-	(244,133)	-	9,079,051	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(4,313,027)	(284,562)	-	4,597,589	-	-	توزيع أسهم منحة (إيضاح 17)
(2,720,696)	-	(2,720,696)	(2,720,696)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 17)
(4,838,933)	(77,890)	(4,761,043)	(6,972,357)	(528,695)	-	2,740,009	-	-	مجموع المعاملات مع الملاك
5,989,301	352,328	5,636,973	5,636,973	-	-	-	-	-	ربح الفترة
(2,791,885)	-	(2,791,885)	-	(2,791,885)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
3,197,416	352,328	2,845,088	5,636,973	(2,791,885)	-	-	-	-	إجمالي (خسائر) / إيرادات شاملة للفترة
-	-	-	(162,884)	162,884	-	-	-	-	خسارة ناتجة عن استبعاد أصول مالية بالقيمة الملائمة من خلال الدخل الشامل الأخر
130,938,061	4,444,781	126,493,280	27,376,456	(19,013,520)	22,964,407	(2,995,760)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 30 سبتمبر 2022 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المالية في الصفحات من 9 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	إيضاح
5,989,301	10,603,492	أنشطة التشغيل
		ربح الفترة
		التعديلات:
25,454	116,716	الاستهلاك
5,232,489	7,972,553	تكاليف تمويل
59,542	(61,546)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(9,813)	28,233	خسائر / (أرباح) من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
5,644,530	5,938,616	10 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
118,612	(10,138,784)	(ربح) / خسارة من بيع عقارات استثمارية
(2,309,721)	(246,549)	حصة من نتائج شركات زميلة
-	120,000	خسارة من بيع شركة زميلة
(381,639)	(362,354)	إيرادات توزيعات أرباح
112,854	3,954	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
14,481,609	13,974,331	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل:
5,222,825	(2,603,247)	مستحق من أطراف ذات صلة
(1,803,336)	(8,607,492)	الذمم المدينة والأصول الأخرى
(6,759,343)	(563,500)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(1,536,801)	(2,137,988)	ذمم دائنة وخصوم أخرى
(13,445)	(43,187)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
9,591,509	18,917	صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(253,157)	(1,233,136)	شراء ممتلكات ومعدات
(4,367,403)	(2,266,885)	إضافات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(1,384,150)	(2,443,524)	إضافات لعقارات قيد التطوير
(11,555,114)	(26,918,313)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,772,490	21,307,453	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(133,775)	(875,459)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
258,452	11,689	المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(22,628,882)	(3,228,227)	إضافات على عقارات استثمارية
476,708	15,189,094	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(1,104,103)	(78,457)	إضافات إلى استثمار في شركات زميلة
73,266	37,266	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
381,639	362,354	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(70,723)	(364)	الزيادة في نقد محتجز
(603,196)	(80,916)	ودائع لأجل تسحق بعد ثلاثة أشهر
(31,137,948)	(217,425)	صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

إن الإيضاحات المبيّنة في الصفحات من 9 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع / بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	إيضاح	
			أنشطة التمويل
35,101,406	16,092,426		صافي التغير في القروض
(3,851,845)	(7,182,809)		تكاليف تمويل مدفوعة
(11,968,210)	(8,232,000)		المسدد عن خصوم الإيجار
(2,584,185)	(2,601,487)		توزيعات أرباح مدفوعة
(2,740,009)	(2,093,187)		صافي الحركة على أسهم الخزينة
13,957,157	(4,017,057)		صافي النقد (المستخدم في)/ من أنشطة التمويل
(7,589,282)	(4,215,565)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
183,227	168,069		فروق ترجمة العملات الأجنبية
9,196,630	4,427,553	7	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
1,790,575	380,057	7	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
			المعاملات المادية غير النقدية:
-	(13,213,104)		المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	13,213,104		الذمم المدينة والأصول الأخرى
	1,405,000		مقابل مبيعات شركة تابعة
	(1,405,000)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(17,230,565)	-		النقص في مدفوعات مقدما لشراء استثمارات
15,328,225	-		الزيادة في عقارات استثمارية
1,902,340	-		الزيادة في مستحق من أطراف ذات صلة

إن الإيضاحات المبينة في الصفحات من 9 إلى 22 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1 التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") في 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة").

الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمفترقة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الأم أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزادات العقارية.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية التجارية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم هو ص ب 1257، الصفاة، 13013 - دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 2 نوفمبر 2023.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 باستثناء التغييرات المبينة في إيضاح 3.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. ترى إدارة الشركة الأم أنه تم إدراج جميع التعديلات المكونة من استحقاقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن التقديرات الهامة التي اتخذتها الإدارة في سبيل تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

إن نتائج العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2023 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2023. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 والإفصاحات حولها.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

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

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2023
1 يناير 2023

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

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

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

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

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسري بعد ولم يتم تطبيقها ميكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة. وهناك أيضاً بعض المعايير والتفسيرات الجديدة التي صدرت ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2024
1 يناير 2024
1 يناير 2024

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - تصنيف الالتزامات في ظل التعهدات المالية
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

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

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - 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 الإفراض 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 تأثيراً جوهرياً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

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

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة 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 الاستخدام الناتج عن معاملة بيع أو معاملة بيع مع خيار الإيجار بنسبة القيمة الدفترية السابقة للأصل التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع أو المستأجر. وفقاً لذلك، في معاملة البيع ومعاملة البيع مع خيار الإيجار، يعترف البائع أو المستأجر فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المنقولة إلى المشتري أو الطرف المؤجر. إن القياس الأولي للالتزامات عقود الإيجار الذي ينشأ من معاملة بيع ومعاملة بيع مع خيار الإيجار هو نتيجة لكيفية قياس البائع أو المستأجر لأصل حق الاستخدام والأرباح أو الخسائر المعترف بها في تاريخ المعاملة. إن المتطلبات الجديدة لا تحول دون اعتراف البائع أو المستأجر بأي أرباح أو خسائر تتعلق بإنهاء عقد الإيجار كلياً أو جزئياً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

إن المعايير والتعديلات الأخرى التي لم تسري بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة تتضمن:

- المعيار الدولي للتقارير المالية S1 - المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة - يسري اعتباراً من 1 يناير 2024.
- المعيار الدولي للتقارير المالية S2 - الإفصاحات المتعلقة بالمناخ - يسري اعتباراً من 1 يناير 2024 .

ليس للتعديلات المبينة أعلاه أي تأثير جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

4 الأحكام والتقدير

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراسات يمكن أن تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة لأصول والخسوم والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن التقديرات الهامة التي اتخذتها الإدارة في سبيل تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفس السياسات المحاسبية المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

5 الشركات التابعة

خلال الفترة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذو صلة أبيع حصة بواقع 49% من الشركة التابعة المملوكة بالكامل "شركة عسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م" مقابل مبلغ إجمالي قدره 1,405,000 د.ك. نتج عن ذلك ربح قدره 77,576 د.ك. تم الاعتراف به مباشرة ضمن حقوق الملكية. تمت تسوية مبلغ البيع مقابل الرصيد المستحق لذلك الطرف ذو الصلة. تستمر المجموعة في تصنيف هذا الاستثمار كاستثمار في شركة تابعة منذ أن قررت الإدارة أن المجموعة لا تزال تتمتع بالقدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

6 ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح الفترة الخاص بالملكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة كما يلي:

التسعة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		
30 سبتمبر 2022	30 سبتمبر 2023	30 سبتمبر 2022	30 سبتمبر 2023	
5,636,973	9,906,903	923,297	2,289,099	ربح الفترة الخاص بملك الشركة الأم (د.ك)
915,336,905	917,072,826	925,602,373	924,559,859	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
6.16	10.80	1.00	2.48	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

7 النقد والنقد المعادل

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	
4,749,513	7,414,147	4,474,142	نقد وأرصدة لدى البنوك
155,429	147,739	239,866	نقد في محافظ استثمارية مداراة من الغير
2,054,898	1,044,898	1,125,814	ودائع لأجل
6,959,840	8,606,784	5,839,822	النقد والنقد المعادل
(2,961,042)	(3,093,100)	(4,292,354)	ناقصاً:
(153,325)	(41,233)	(41,597)	مستحق إلى البنك
(2,054,898)	(1,044,898)	(1,125,814)	أرصدة لدى البنوك مقيدة
1,790,575	4,427,553	380,057	ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
			النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

8 النعم المدينة والأصول الأخرى

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	
11,194,359	7,628,617	7,979,342	الأصول المالية
453,816	529,068	479,189	ذمم مدينة
903,397	1,975,990	9,887,851	تأمينات قابلة للإسترداد
960,133	2,396,194	3,927,572	مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية (أ)
13,511,705	12,529,869	22,273,954	أصول أخرى
(4,885,037)	(5,675,757)	(5,675,757)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
8,626,668	6,854,112	16,598,197	
-	-	6,733,270	الأصول غير المالية
68,960	1,544,843	728,889	مدفوعات مقدما لشراء استثمارات (ب)
193,925	633,810	1,491,762	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
262,885	2,178,653	8,953,921	أصول أخرى
8,889,553	9,032,765	25,552,118	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمة

8 تابع/ الذمم المدينة والأصول الأخرى

(أ) تابع / المستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية يستحق السداد كما يلي:

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	
903,397	1,975,990	9,048,522	خلال سنة واحدة
-	-	839,329	أكثر من سنة
903,397	1,975,990	9,887,851	

(ب) إن الدفعات المقدمة لشراء الاستثمارات تمثل المدفوعات المقدمة للحصول على استثمارات جديدة موجودة في الولايات المتحدة وجزر كايمان. إن الإجراءات القانونية لإنهاء معاملات الشراء بصدد التنفيذ.

(ج) إن القيم الدفترية للأصول المالية المدرجة أعلاه تقارب قيمها العادلة وتستحق جميعها في غضون سنة واحدة.

9 أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	
7,759,675	6,982,493	13,080,752	أوراق مالية محلية مسعرة
4,850,204	4,006,096	3,887,208	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,433,176	13,597,189	18,347,376	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,774,762	6,207,751	6,231,901	أدوات دين
4,276,075	4,834,601	5,093,063	صناديق مداراة
36,093,892	35,628,130	46,640,300	

إن هذه الاستثمارات محتفظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، فقد قررت المجموعة تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متسقاً مع إستراتيجية المجموعة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق إمكانات أدائها على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في قطاعات أعمال مختلفة على النحو التالي:

تمثل أدوات الدين سندات إئذنية لشركات أجنبية وتحمل معدل فائدة سنوي بواقع 9% (31 ديسمبر 2022 و 30 سبتمبر 2022: 9%).

تم رهن أوراق مالية مسعرة بإجمالي قيمة دفترية تبلغ 8,258,255 دك (31 ديسمبر 2022: 4,915,041 دك و 30 سبتمبر 2022: لا شيء) مقابل قروض (إيضاح 12).

تم عرض التسلسل الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم والإفصاح عنه في إيضاح 18.2.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

عقارات استثمارية			10
30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	
			عقارات مملوكة
202,375,920	202,375,920	245,118,001	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
37,957,107	44,275,955	3,228,227	إضافات خلال الفترة/السنة
(595,320)	(3,465,320)	(12,962,171)	استيعادات خلال الفترة/السنة
-	1,931,446	-	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
239,737,707	245,118,001	235,384,057	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
			عقارات مؤجرة
24,463,708	24,463,708	16,937,666	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
(5,644,530)	(7,526,042)	(5,938,616)	التغير في القيمة العادلة للفترة / للسنة
18,819,178	16,937,666	10,999,050	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
258,556,885	262,055,667	246,383,107	إجمالي الرصيد في نهاية الفترة/ السنة
			الكويت
188,901,998	183,897,700	177,517,733	الإمارات العربية المتحدة
68,182,859	76,669,700	67,377,106	بلدان الشرق الأوسط وشمال أفريقيا الأخرى
1,472,028	1,488,267	1,488,268	
258,556,885	262,055,667	246,383,107	

10.2 تم رهن عقارات استثمارية بإجمالي قيمة دفترية تبلغ 216,766,190 دك (31 ديسمبر 2022: 216,766,190 دك و 30 سبتمبر 2022: 221,421,880 دك) مقابل قروض وأرصدة مستحقة إلى البنوك (إيضاح 12).

10.3 إن العقارات المؤجرة تمثل العقارات المؤجرة بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

11 التزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات تحت عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة. فيما يلي الحركة على التزامات عقود الإيجار خلال الفترة:

الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2022 دك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 دك	الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2023 دك	
26,906,229	26,906,229	15,643,979	الرصيد في بداية الفترة/ السنة
539,939	705,960	347,136	تكاليف تمويل محملة على الفترة/ السنة
(11,968,210)	(11,968,210)	(8,232,000)	مسدد خلال الفترة/ السنة
15,477,958	15,643,979	7,759,115	الرصيد في نهاية الفترة/ السنة

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12 تابع/ القروض

- (1) تمثل المراجعة الدائنة تمويل إسلامي تم الحصول عليه بالدينار الكويتي من بنوك إسلامية محلية. تحمل المراجعات الدائنة معدل ربح سنوي يتراوح من 0.75% إلى 1% (31 ديسمبر 2022: 1% و 30 سبتمبر 2022: 1% - 1.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد على أقساط مختلفة غير متساوية تنتهي في 15 إبريل 2030.
- (2) تتمثل القروض لأجل فيما يلي:
- قرض لأجل قائمة بمبلغ 12,248,470 تم الحصول عليها بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي من بنك أجنبي، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 3% - 3.5% (31 ديسمبر 2022: 3% - 3.5% و 30 سبتمبر 2022: 3.5%) فوق معدل سوفر، وتستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 15 نوفمبر 2030.
 - تمت تسوية القرض لأجل المقوم بالدولار الأمريكي والذي تم الحصول عليه من طرف ذي صلة مقابل البيع الجزئي للشركة التابعة إلى الطرف ذي الصلة (إيضاح 5.1).
 - قرض لأجل قائم من بنك أجنبي ومقوم بالدرهم الإماراتي بما يعادل 15,604,429 د.ك، ويحمل معدل فائدة سنوي بواقع 2.5% (31 ديسمبر 2022 و 30 سبتمبر 2022: 2.75%) فوق معدل إيور ويستحق السداد على أقساط نصف سنوية مختلفة تنتهي في 30 يونيو 2030.
- إن القروض مضمونة برهن استثمار المجموعة في بعض الشركات التابعة والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية والعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاحي 9 و 10).

13 أسهم خزينة

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2022 (مدققة)	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)	
20,565,437	28,011,397	15,797,571	عدد أسهم الخزينة
2.17%	2.96%	1.67%	نسبة الملكية
2,072,996	2,997,219	2,590,802	القيمة السوقية (د.ك)
2,995,760	3,214,552	2,336,039	التكلفة (د.ك)

تم تصنيف احتياطات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

14 بنود أخرى لحقوق الملكية

الاحتياطي خزينة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة د.ك	الإجمالي د.ك	
6,092,275	(29,648)	(25,209,799)	(19,147,172)	الأرصدة في 1 يناير 2023
744,200	-	-	744,200	أرباح من بيع أسهم خزينة
(177,702)	-	-	(177,702)	توزيع أسهم منحة (إيضاح 17)
-	-	-	-	خسارة ناتجة عن استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	6,776,331	6,776,331	الإيرادات الشاملة الأخرى:
-	-	4,913,102	4,913,102	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	138,708	-	138,708	فروقات ترجمة عملات أجنبية
6,658,773	109,060	(13,520,366)	(6,752,533)	الأرصدة في 30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14 تابع/ بنود أخرى لحقوق الملكية

احتياطي أسهم خزينة دك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية دك	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة دك	الإجمالي دك
7,237,493	(509,017)	(22,584,300)	(15,855,824)
(244,133)	-	-	(244,133)
(284,562)	-	-	(284,562)
-	-	162,884	162,884
-	-	-	-
-	-	(3,109,145)	(3,109,145)
-	317,260	-	317,260
6,708,798	(191,757)	(25,530,561)	(19,013,520)

الأرصدة في 1 يناير 2022
خسارة بيع أسهم خزينة
توزيع أسهم منحة (إيضاح 17)
خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
الشامل الأخر

الإيرادات الشاملة الأخرى:
التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الأخر
فروقات ترجمة عملات أجنبية

الرصيد في 30 سبتمبر 2022 (غير مدقق)

15 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطره مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن تفاصيل أرصدة المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك
6,911,096	12,709,129	15,312,376
32,751	30,043	24,070
3,858,244	7,937,827	7,374,327
-	559,711	-
559,711	33,919,943	-
33,919,943	-	1,500,000
1,833,660	1,853,631	-

الأرصدة المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:
مستحق من أطراف ذات صلة
مستحق نتيجة بيع عقارات استثمارية
مستحق إلى أطراف ذات صلة
شراء استثمار في شركة زميلة
شراء عقارات استثمارية
شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
قروض (إيضاح 12)

خلال الفترة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذو صلة لبيع حصة بواقع 49% من إحدى شركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل مقابل مبلغ إجمالي قدره 1,405,000 دك نتج عن ذلك ربح قدره 77,576 دك تم الاعتراف به مباشرة ضمن حقوق الملكية (إيضاح 5).

يقوم طرف ذي صلة بإدارة أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بمبلغ 1,732,442 دك (31 ديسمبر 2022: 1,062,899 دك و 30 سبتمبر 2022: 1,105,474 دك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 102,799 دك (31 ديسمبر 2022: 76,512 دك و 30 سبتمبر 2022: 76,512 دك).

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

15 تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

التسعة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		الثلاثة أشهر المنتهية في (غير مدققة)		
30 سبتمبر 2022 د.ك	30 سبتمبر 2023 د.ك	30 سبتمبر 2022 د.ك	30 سبتمبر 2023 د.ك	
2,109,663	2,530,931	682,573	1,075,839	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
751,145	517,783	295,456	193,697	إيرادات تأجير عقارات
-	-	(27,390)	-	مصاريف تشغيل عقارات
-	(120,000)	-	-	خسارة من بيع استثمارات عقارية
267,976	295,476	85,992	98,492	خسارة من استبعاد شركات زميلة (راجع أدناه)
89,391	59,748	29,797	-	مصاريف عمومية وإدارية
-	-	-	-	تكاليف تمويل
-	279,713	-	279,713	معاملات مع أفراد الإدارة العليا ربح من بيع عقارات استثمارية
214,230	214,230	71,410	71,410	مكافأة موظفي الإدارة العليا: رواتب ومزايا قصيرة الأجل مزايا نهاية خدمة الموظفين
4,125	4,125	1,375	1,375	

خلال الفترة، قامت المجموعة بتحويل كامل ملكيتها في إحدى الشركات الزميلة "شركة مطعم سردا - ذ.م.م" إلى طرف ذي صلة نون مقابل، مما أدى إلى خسارة قدرها 120,000 د.ك تم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع.

16 تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعي العقارات والاستثمارات. فيما يلي التحليل القطاعي لإجمالي الإيرادات وصافي الأرباح لقطاعات الأعمال:

الإجمالي د.ك	غير موزع د.ك	الاستثمار د.ك	عقارات د.ك	
21,175,826	357,622	522,216	20,295,988	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)
10,603,492	(2,242,160)	522,216	12,323,436	إجمالي الإيرادات
379,195,823	1,928,727	66,230,786	311,036,310	ربح/(خسارة) الفترة
234,132,457	1,153,382	18,750,432	214,228,643	مجموع الأصول
145,063,366	775,345	47,480,354	96,807,667	مجموع الخصوم
				صافي الأصول
360,531,794	31,160,986	54,153,794	275,217,014	31 ديسمبر 2022 (مدققة)
228,493,206	9,130,446	20,360,764	199,001,996	مجموع الأصول
132,038,588	22,030,540	33,793,030	76,215,018	مجموع الخصوم
				صافي الأصول
13,195,863	739,535	2,523,020	9,933,308	30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)
5,989,301	(1,234,538)	2,523,020	4,700,819	إجمالي الإيرادات
354,461,855	23,032,373	54,377,129	277,052,353	ربح/(خسارة) الفترة
223,523,794	22,253,366	18,276,597	182,993,831	مجموع الأصول
130,938,061	779,007	36,100,532	94,058,522	مجموع الخصوم
				صافي الأصول

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17 الجمعية العامة السنوية

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 16 إبريل 2023 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 ومقترح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس (2021: 3 فلس) للسهم وتوزيع أسهم منحة بواقع 3% (2021: 3%) على مساهمي الشركة الأم من خلال توزيع 3 أسهم خزينة لكل 100 سهم دون إحداث زيادة في رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. إضافة إلى ذلك، اعتمدت الجمعية العامة اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 دك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2021: 40,000 دك).

18 قياس القيمة العادلة

18.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات الهامة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

18.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
6,911,096	12,709,129	15,312,376	مستحق من أطراف ذات صلة
8,626,668	6,854,112	16,598,197	الذمم المدينة والأصول الأخرى
6,959,840	8,606,784	5,839,822	النقد والتفد المعادل
			بالقيمة العادلة:
6,965,537	6,817,273	7,714,356	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
36,093,892	35,628,130	46,640,300	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
65,557,033	70,615,428	92,105,051	
			الخصوم المالية:
			بالتكلفة المطفأة
2,961,042	3,093,100	4,292,354	مستحق إلى البنك
18,199,913	20,360,760	18,750,430	ذمم دائنة وخصوم أخرى
15,477,958	15,643,979	7,759,115	التزامات الإيجار
181,862,078	180,264,916	194,802,840	القروض
3,858,244	7,937,827	7,374,327	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,164,559	1,192,624	1,153,391	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
223,523,794	228,493,206	234,132,457	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع/ قياس القيمة العادلة

18.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

تراجعي الإدارة أن القيم الدفترية للأصول المالية وكافة الخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
30 سبتمبر 2023 (غير مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
135,263	-	-	135,263	أوراق مالية محلية مسعرة
81,889	81,889	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
3,424	-	-	3,424	أوراق مالية أجنبية مسعرة
7,475,942	7,475,942	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,838	-	17,838	-	صناديق مدارة
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
13,080,752	-	-	13,080,752	أوراق مالية محلية مسعرة
3,887,208	3,887,208	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
18,347,376	18,347,376	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,231,901	6,231,901	-	-	أدوات دين
5,093,063	-	5,093,063	-	صندوق مدار
54,354,656	36,024,316	5,110,901	13,219,439	
31 ديسمبر 2022 (مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
103,096	-	-	103,096	أوراق مالية محلية مسعرة
81,895	81,895	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
2,271	-	-	2,271	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,612,173	6,612,173	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,838	-	17,838	-	صناديق مدارة
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
6,982,493	-	-	6,982,493	أوراق مالية محلية مسعرة
4,006,096	4,006,096	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,597,189	13,597,189	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
6,207,751	6,207,751	-	-	أدوات دين
4,834,601	-	4,834,601	-	صناديق مدارة
42,445,403	30,505,104	4,852,439	7,087,860	

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18 تابع/ قياس القيمة العادلة

18.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

الإجمالي دك	المستوى 3 دك	المستوى 2 دك	المستوى 1 دك	
30 سبتمبر 2022 (غير مدققة)				
الأصول المالية				
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
95,543	-	-	95,543	أوراق مالية محلية مسعرة
195,479	195,479	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,464	-	-	1,464	أوراق مالية أجنبية مسعرة
6,655,518	6,655,518	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
17,533	-	17,533	-	صناديق مدارة
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
7,759,675	-	-	7,759,675	أوراق مالية محلية مسعرة
4,850,204	4,850,204	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
13,433,176	13,433,176	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,774,762	5,774,762	-	-	أدوات دين
4,276,075	-	4,276,075	-	صندوق مدار
43,059,429	30,909,139	4,293,608	7,856,682	

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة البيانات المالية.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) دك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) دك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) دك	
29,267,854	29,267,854	30,505,104	الرصيد الافتتاحي
1,899,720	1,716,041	5,638,106	إضافات
(258,435)	(248,639)	(41,459)	استبعاد/ تحويل
-	(230,152)	(77,435)	التغير في القيمة العادلة
30,909,139	30,505,104	36,024,316	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

لم تتغير طرق وتقنيات التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية السابقة.

تابع/ إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

19 الالتزامات والارتباطات الطارئة

إن الالتزامات والارتباطات الطارئة تمثل خطابات ضمان والتزامات رأسمالية في تاريخ المركز المالي المرحلي المكثف المجمع كما يلي:

30 سبتمبر 2022 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2022 (مدققة) د.ك	30 سبتمبر 2023 (غير مدققة) د.ك	
10,964,278	10,964,278	10,964,278	خطابات ضمان مُصدرة
6,032,124	6,130,046	7,549,940	ارتباطات رأسمالية
16,996,402	17,094,324	18,514,218	

التزامات رأسمالية تمثل تكاليف تطوير لعقارات قيد التطوير

20 دعوى قضائية

خلال السنوات التي سبقت استحواذ المجموعة على إحدى الشركات التابعة لها، رفعت هذه الشركة التابعة دعوى قضائية ضد ثلاثة من أعضاء مجلس إدارتها السابق ("المدعى عليهم") للحصول على تعويض قدره 24,812,190 د.ك.

قضت محكمة الاستئناف بتاريخ 23 مارس 2023 لصالح الشركة التابعة بالزام هؤلاء الأعضاء بدفع تعويض نهائي بمبلغ إجمالي قدره 24,812,190 د.ك مقابل هذه الدعوى.

قدم أحد المدعى عليهم استئناف أمام محكمة الاستئناف، وكان من المقرر عقد جلسة مشاور في 13 أغسطس 2023.

أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 10 إبريل 2023 حكماً بتأجيل تنفيذ الحكم في القضية المستعجلة حتى يتم البت في الاستئناف.

ويعتمد الأثر المالي لهذا الحكم على ما يمكن تحصيله، وذلك لأن الحكم قد صدر في حق أفراد. كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لا تزال الدعوى القضائية قيد التداول والنظر في محكمة التمييز.

21 الإستحواذ المقترح

توصلت المجموعة خلال الفترة إلى اتفاق للاستحواذ على حصة ملكية بنسبة 62.47% في شركة إيرادات الدولية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) "إيرادات"، وذلك من خلال زيادة رأس المال إيرادات عينياً بمبلغ 8,223,000 د.ك. وتمثل هذه الزيادة العينية في رأس مال إيرادات صافي القيمة الإجمالية لبعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 49,463,000 د.ك وتسهيلات بنكية.

في 27 سبتمبر 2023، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة إيرادات على تخفيض رأس مالها المصرح به والمصدر والمدفوع من 6,798,697 د.ك إلى 4,940,000 د.ك من خلال شطب الخسائر المتراكمة البالغة 1,859,102 د.ك كما في 30 يونيو 2023، وزيادة رأس مالها العيني من 4,940,000 د.ك إلى 13,163,000 د.ك بواقع 8,223,000 د.ك للشركة الأم. كما في تاريخ إصدار هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، لم تكتمل إجراءات زيادة رأس المال وتحويل الأصول والخصوم.

نيذة عن جرانث ثورنتون

إن شركة جرانث ثورنتون هي شبكة عالمية تتكون من 58,000 موظف في الشركات الأعضاء في أكثر من 130 دولة بهدف مشترك – بعبارة تقديم يد العون لكم في تحقيق طموحاتكم. هذا هو السبب في أن شركتنا نجتمع بين النطاق العالمي والقدرات والرؤى والنهم المحلي. لذلك، سواء أكانت نشاطك في سوق واحد أو أكثر وتطلع إلى العمل بشكل أكثر فاعلية وتقديم إدارة المخاطر والتنظيم أو تحقيق قيمة أصحاب المصلحة، فإن شركتنا الأعضاء لديها القدرة على العمل في خدمات التأكيد والضرائب والاستشارات بجودة ترفي إلى توقعاتكم.

تأسست شركة جرانث ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم سنة 1973 وهي إحدى أقدم مكاتب المحاسبة العامة في دولة الكويت؛ وقد كانت عضواً لدى شركة جرانث ثورنتون العالمية منذ 1985. إن هذا الانتماء والارتباط يساعدنا في الاستفادة من خبرات وموارد المنظمة الدولية لتقديم خدمات احترافية عالية المستوى لعملائنا في الكويت.

سنستمر بالاستماع وبناء العلاقات واستيعاب مخاوفكم لتقديم ما لدينا من خبرات بشكل شخصي وسري للغاية.

نعمل بوتيرة تتناسب معكم.

لهذا السبب نرحب بالفكر الجديد ووجهات النظر المتنوعة لإيجاد أفضل الحلول.

نحن لا نتنبأ بالمستقبل، ولكن نساعدكم على خطه بأيديكم.

نشير "شركة جرانث ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء في جرانث ثورنتون خدمات التأكيد والضرائب والاستشارات لعملائها و/ أو تشير إلى واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء، حسب السياق. تشير "GTHL" إلى شركة جرانث ثورنتون العالمية المحدودة. إن شركة جرانث ثورنتون العالمية المحدودة والشركات الأعضاء لا تمثل شراكة عالمية. شركة جرانث ثورنتون العالمية المحدودة وكل شركة عضو تمثل كيان قانوني منفصل. يتم تقديم الخدمات من قبل الشركات الأعضاء. لا تقدم شركة جرانث ثورنتون العالمية اخدمدة خدمات للمبلاء. شركة جرانث ثورنتون العالمية المحدودة وشركاتها الأعضاء ليسوا وكلاء ولا يلتزمون بعضهم البعض وليست مسؤولة عن أفعال أو تفسير من جانب بعضها البعض.

© 2021 جرانث ثورنتون – القطامي والعيان وشركاهم

جميع الحقوق محفوظة.

grantthornton.com.kw