

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2018
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2018
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

<u>البيان</u>	
أ	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
ب	بيان المركز المالي
ج	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
د	بيان التغيرات في حقوق الملكية
	بيان التدفقات النقدية
<u>صفحة</u>	
14 - 1	إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة دلقان العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) - والتي تشمل بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي لشركة دلقان العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) - كما في 31 ديسمبر 2018 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسئوليات مراقبي الحسابات" من تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية. أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد أخلاقيات المهنة الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين "قواعد مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين" بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية الأخرى والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية للشركة. هذا، وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأنها. وفيما يلي تفصيل عن كيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

تقييم الاستثمارات العقارية

إن تقييم الاستثمارات العقارية هي من أمور التدقيق الهامة للشركة لأنها تتضمن إفتراضات وتقديرات وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات الشركة. إن سياسة الشركة هي أن يتم تقييم الاستثمارات العقارية من قبل عدد 2 مقيم مستقل في نهاية السنة المالية. وذلك كما هو وارد بإيضاح (6) حول البيانات المالية. إن السياسات المحاسبية المتعلقة بقياس وعرض الاستثمارات العقارية مبيّنه بإيضاح (3/6) حول البيانات المالية.

كجزء من إجراءات التدقيق، فقد قمنا - ضمن إجراءات أخرى - بمراجعة الإفتراضات والتقديرات التي تم إتخاذها من قبل المقيمين المستقلين في عملية التقييم لتحديد مدى ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة لهذه الاستثمارات. كما قمنا بمراجعة عدة عوامل من بينها موضوعية وإستقلالية وخبرة المقيمين المستقلين. كما تم تقييم مدى كفاية الإفصاحات اللازمة عن الاستثمارات العقارية والواردة في البيانات المالية المرفقة.

معلومات أخرى واردة في تقرير مجلس الإدارة

إن المعلومات الأخرى تتمثل في المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة بخلاف البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. ومن المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا يعبر بأي شكل عن تأكيد أو إستنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية، فإن مسئوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية للشركة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت، وكذلك نظام الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورياً يمكنها من إعداد البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كشركة مستمرة في أعمالها والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الالقيام بذلك.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية.

مسئوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تكشف دائماً أي خطأ مادي في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم إتخاذها على أساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الغش التواطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحذف المتعمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الشركة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.


نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة، ضمن أمور أخرى، فيما يتعلق بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظام الرقابة الداخلي تتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على إستقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا إذا ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.



هند عبدالله السريع
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 141
عضو في مزارز العالمية

هند عبدالله السريع
مراقب مرخص رقم 141

عبد الحسين محمد الرشيد




عبد الحسين محمد الرشيد
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 67
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

19 مارس 2019
دولة الكويت

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2017	2018	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة
			النقد والنقد المعادل
2,877,871	3,122,610	5	أرصدة مدينة مختلفة
4,215	6,450		
2,882,086	3,129,060		
			الموجودات غير المتداولة
3,350,000	3,250,000	6	استثمارات عقارية
2	2	7	ممتلكات ومعدات
3,350,002	3,250,002		
6,232,088	6,379,062		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
56,461	62,855	8	أرصدة دائنة متنوعة
			المطلوبات غير المتداولة
28,006	31,656		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			حقوق الملكية
5,502,750	5,502,750	10	رأس المال
369,014	383,351	11	احتياطي قانوني
151,820	166,157	12	احتياطي اختياري
124,037	232,293		أرباح محتفظ بها
6,147,621	6,284,551		
6,232,088	6,379,062		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فهد سعود مرضي المطيري
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

محمد سعود مرضي المطيري
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2017	2018	إيضاح	
			الإيرادات
282,837	284,944	13	صافي إيرادات إيجارات العقارات
(245,000)	(100,000)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
37,837	184,944		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
36,190	37,929	14	مصروفات عمومية وإدارية
3,515	3,650	15	مخصصات
39,705	41,579		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
(1,868)	143,365		صافي ربح/(خسارة) السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(1,290)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(16)	(1,470)		زكاة
(41)	(3,675)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,925)	136,930		صافي ربح/(خسارة) السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(1,925)	136,930		إجمالي الدخل/(الخسارة) الشامل للسنة
(0.03)	2.49	18	ربحية/(خسارة) السهم/(فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة لادقان المقاربية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	أرباح محتفظ بها	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
المجموع	6,149,546 (1,925)	125,962 (1,925)	151,820 -	369,014 -	5,502,750 -
	6,147,621	124,037	151,820	369,014	5,502,750
	6,147,621	124,037	151,820	369,014	5,502,750
	136,930	136,930	-	-	-
	-	(28,674)	14,337	14,337	-
	6,284,551	232,293	166,157	383,351	5,502,750

الرصيد في 1 يناير 2018
صافي ربح السنة
المحول للإحتياطيات
الرصيد في 31 ديسمبر 2018

الرصيد في 1 يناير 2017
صافي خسارة السنة
الرصيد في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرتقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2017	2018	إيضاح
(1,925)	136,930	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح/(خسارة) السنة
245,000	100,000	تعديلات
3,515	3,650	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
246,590	240,580	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(365)	(2,235)	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
57	6,394	أرصدة مدينة مختلفة
246,282	244,739	أرصدة دائنة متنوعة
246,282	244,739	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
2,631,589	2,877,871	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,877,871	3,122,610	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- التأسيس والنشاط

تأسست شركة دلفان العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة - بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 21 أبريل 2003 وعقود التعديل اللاحقة وقد تم تحويل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة كويتية (عامة) تحت اسم شركة دلفان العقارية بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 15 يوليو 2006 مع تحويل كافة الموجودات والمطلوبات إلى الشركة الجديدة بعد تقييمها من قبل خبير مستقل.

إن الأغراض التي تأسست الشركة من أجلها هي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير وبما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.

ويجوز للشركة أن يكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الهيئات التي تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة مملوكة ملكية مباشرة بنسبة 51% لصالح شركة مجموعة دلفان القابضة ش.م.ك (قابضة).

إن عنوان الشركة المسجل هو: العارضية، ص.ب 41081، رمز بريدي 85851 الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 19 مارس 2019.

إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRS" الجديدة والمعدلة

(2/1) المعايير التي دخلت حيز التنفيذ مؤخراً والتعديلات والتحسينات التي طرأت عليها قامت الشركة بإعتماد وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 اعتباراً من 1 يناير 2018. نوضح أدناه طبيعة التغيرات التي ظهرت نتيجة لإعتماد وتطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة مع بيان مدى تأثيرها. هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي سوف يتم تطبيقها للمرة الأولى في عام 2018، بيد أن هذه التعديلات والتفسيرات ليس لها تأثير على البيانات المالية للشركة.

لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولم يحن موعد سريانها بعد.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 - إيرادات عقود العملاء
إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 قد ألغى المعيار المحاسبي الدولي رقم 11 " عقود الإنشاء " ومعيار المحاسبة الدولي رقم 18 " الإيراد " إضافة إلى الإفصاحات والتفسيرات ذات الصلة. يتم تطبيق هذا المعيار على جميع الإيرادات الناجمة عن عقود العملاء مع وجود بعض الاستثناءات المحدودة. ينطوي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 على خمس خطوات يمكن الإعتماد عليها عند الاعتراف بالإيراد الناجم عن عقود العملاء ، حيث يتطلب ذلك أن يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يعكس المقابل التي تتوقع الشركة أن تحصل عليه نظير تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 أنه يتعين على المنشأة حال قيامها بتطبيق كل خطوة من الخطوات الخمس المحددة على عقود العملاء أن تقوم بممارسة الأحكام مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة التي توافرت. كما يحدد المعيار المحاسبة الخاصة بالتكاليف الإضافية الخاصة بإبرام العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. علاوة على أن المعيار يتطلب أيضاً عرض إفصاحات شاملة.

قامت الشركة بإعتماد وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 باستخدام طريقة التأثير المتراكم (بدون الوسائل العملية) ، بحيث يكون تأثير التطبيق المبني لهذا المعيار المعترف به هو نفس تاريخ التطبيق المبني له كما في يناير 2018. وبناءً على ذلك ، لم يتم إعادة عرض المعلومات المعروضة لعام 2017 - أي أنه قد تم عرضها كما تم سابقاً ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم 18 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 والتفسيرات ذات الصلة ، علاوة على ذلك ، فإن متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لم يتم تطبيقها بشكل عام على معلومات المقارنة.

لا يوجد تأثير ملموس نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أو بيان المركز المالي للشركة.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 " الأدوات المالية " إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 " الأدوات المالية " الذي تم إصداره قد حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الأدوات المالية : " الاعتراف والقياس " وذلك للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، مع الجمع بين الجوانب الثلاثة للمحاسبة الخاصة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس ، إنخفاض القيمة ومحاسبة التحوط.
(إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ليس له تأثير على الرصيد الافتتاحي للاحتياطات والأرباح المحتفظ بها).

أ. تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية

يشتمل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية ، يتم قياس هذه الفئات بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة. يستند تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 بشكل عام على نموذج العمل الذي يتم فيه إدارة الأصول المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 يلغي الفئات السابقة الواردة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 (المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق ، القروض والمدنيين والمتاحة للبيع). وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ، فإنه لا يتم فصل المشتقات الواردة بالعقود إذا كان العقد الأساسي أصل مالي حسب نطاق المعيار. في هذه الحالة يتم بدلاً من ذلك تقييم الأداة المالية المختلطة ككل لغرض هذا التصنيف.

يظل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 محتفظاً إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الخاصة بتصنيف وقياس الالتزامات المالية.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

ب. انخفاض قيمة الأصول المالية

من خلال تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ، فإنه يتم إحلال نموذج "الخسارة المتكبدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 بنموذج "خسارة الائتمان المتوقعة". ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والأصول التعاقدية واستثمار أدوات الدين بالقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر، ولكنه لا ينطبق على الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ، يتم إثبات خسائر الائتمان في وقت سابق عما هو وارد وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 39.

أثر تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد

فيما يتعلق بالذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى حال تطبيق نموذج انخفاض القيمة الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ، فإنه من المتوقع بشكل عام زيادة خسائر الانخفاض في القيمة لتصبح أكثر تقلباً. إنتهت الشركة إلى أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 كما في 1 يناير 2018 ليس له تأثير على البيانات المالية للشركة أو أرقام المقارنة.

ج. الانتقال

من خلال استخدام طريقة الأثر المتراكم تم تطبيق التغييرات التي طرأت على السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. وقد تم إعفاء الشركة من إعادة بيان معلومات المقارنة للفترة السابقة. يتم إثبات الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن اعتماد وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في الأرباح المحتجزة كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك ، فإن المعلومات المقدمة لعام 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ، غير أنها تعكس فقط متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 .
تم إجراء التقييم على أساس الوقائع والظروف التي توافرت في تاريخ التطبيق المبني. لم يكن لإدخال التعديلات المذكورة أعلاه تأثير على البيانات المالية للشركة أو أرقام المقارنة.

• التفسير رقم 22 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بشأن معاملات العملات الأجنبية والمقابل المقدم
يوضح التفسير أنه في حال قيام المنشأة بتحديد سعر الصرف الفوري لغرض استخدامه للاعتراف المبني بالأصل غير النقدي أو المصاريف أو الدخل (أو جزء منه) الخاص به وعدم الاعتراف بالأصول أو الإلتزامات غير النقدية المرتبطة بالمقابل المقدم ، فإن تاريخ المعاملة هو تاريخ الاعتراف المبني بالأصل أو الإلتزام غير النقدي المرتبط بعملية المقابل المقدم. في حال وجود العديد من عمليات الدفع والإستلام المقدم ، فإنه يتعين على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة الخاصة بكل عملية دفع أو إستلام مقدم. هذا التفسير ليس له أي تأثير على البيانات المالية للشركة.

(2/2) المعايير الجديدة والمعدلة التي صدرت ولم تدخل حيز التنفيذ بعد والقابلة للتطبيق المبكر
إن معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") القابلة للتطبيق المبكر للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ولم تدخل حيز التنفيذ حتى فترة لاحقة .

(أ) التطبيق المتوقع أن يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة (لاحقاً):

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 " عقود الإيجار " وإيضاً التفسير رقم 4 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وعلى التفسير رقم 15 الصادر عن لجنة المعايير الدولية حوافز التأجير التشغيلي و التفسير رقم 27 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وذلك لتقييم طبيعة المعاملات التي تشكل النموذج القانوني للتأجير. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح الخاصة بعقود الإيجار، كما يتطلب من المستأجرين إدراج جميع عقود الإيجار وفق نموذج واحد في الميزانية العمومية كما هو الحال بالنسبة لعقود التأجير التمويلي حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. يتضمن المعيار إستثنائين بالنسبة للمستأجرين - الإستثناء الأول هو لصالح إيجار الأصول "ذات القيمة المنخفضة" (مثل: الحواسيب الشخصية) والإستثناء الثاني يتعلق بعقود الإيجار قصيرة الأجل (مثل عقود الإيجار لمدة 12 شهراً أو أقل). وفيه يعترف المستأجر في تاريخ إبرام عقد الإيجار بالتزامه بدفع قيمة الإيجار المحددة مع حق استخدام الأصل خلال مدة الإيجار. كما أنه يُتطلب من المستأجرين الاعتراف بشكل منفصل بمصروفات الفائدة المضافة إلى قيمة عقد الإيجار وإيضاً مصاريف إهلاك الأصول. إضافة إلى أنه يُتطلب من المستأجرين أيضاً إعادة تقييم الإلتزام المالي الخاص بعقد الإيجار عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال ، حدوث تغيير في مدة عقد الإيجار ، تغيير في قيمة الإيجار المستقبلي نتيجة لحدوث تغيير في المؤشر أو السعر الذي يستخدم لتحديد تلك القيم المالية). سوف يعترف المستأجر بشكل عام بمبلغ إعادة تقييم الإلتزام الإيجار كتعديل لحق استخدام الأصول.

لا يوجد تغيير جوهري في محاسبة المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن المحاسبة الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. سوف يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام مبدأ التصنيف نفسه كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي 17 مع التمييز بين نوعين من عقود الإيجار: التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 والذي يُطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 ، من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر شمولية من تلك الإفصاحات المطلوبة بمقتضى المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. تقوم الشركة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 على بياناتها المالية لاحقاً.

(ب) التطبيق المتوقع ألا يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة:

الوصف	تاريخ سريان المعيار والتعديل
<ul style="list-style-type: none"> التفسير رقم 23 "عدم التيقن بشأن معالجة ضريبة الدخل" التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9: "مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي" التعديلات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم (19): "تعديل الخطة أو التقيد أو التسوية" التعديلات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: "المنافع طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" دورة التحسينات السنوية 2015-2017 (صدرت في ديسمبر 2017). 	1 يناير 2019
<ul style="list-style-type: none"> - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - "دمج الأعمال" - التعديلات التي طرأت على تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 11 "الترتيبات المشتركة" - التعديلات التي طرأت على تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 "ضرائب الدخل" - التعديلات التي طرأت على تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 "تكاليف الاقتراض" 	1 يناير 2021
<ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 "عقود التأمين" • التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيير المحاسبة الدولي رقم 28: "بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك". 	لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد

3- السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية هي كما يلي:

- (3/1) أسس إعداد البيانات المالية
- تم إعداد هذه البيانات المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت وتعديلاته اللاحقة.
 - إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة السابقة، باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية والمعيير الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء اعتباراً من 1 يناير 2018.
 - تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية للقياس المعدل بإعادة التقييم بالقيمة العادلة للموجودات المالية كـ "استثمارات عقارية"، كما تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي.
 - إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال الفترة الصادر عنها التقرير. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة بعض من أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبينة في إيضاح رقم (4).

- (3/2) **تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية**
يتم تحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل ما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الإلتزام المالي عند الإعفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو إنتهاء صلاحيته.
- (3/3) **الإلتزامات المالية/حقوق الملكية**
يتم لاحقاً قياس وتسجيل الإلتزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كإلتزامات مالية في حال وجود التزام تعاقدي لتسليم النقد أو أصل مالي آخر.
- (3/4) **النقد والنقد المعادل**
يتم تصنيف النقد بالصندوق، والودائع تحت الطلب ولأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر بالصافي من تسهيلات السحب البنكي على المكشوف كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية.
- (3/5) **الذمم المدينة**
تدرج الذمم المدينة بالقيمة الاسمية ناقصا المخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تقوم الشركة بشكل مستمر بقياس مخصص خسارة انخفاض في قيمة الذمم المدينة بمبلغ مساوي للخسارة الائتمانية المتوقعة.
- (3/6) **استثمارات عقارية**
تمثل الاستثمارات العقارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم المحاسبة باستخدام نموذج القيمة العادلة.
يتم قياس الاستثمارات العقارية ميدنياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم الاستثمارات العقارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين محترفين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الإستثمارية مؤيدة بإثباتات من السوق.
يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية" و"ربح/خسارة من بيع استثمارات عقارية".
تتم التحويلات إلى أو من الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الإستخدام. بالنسبة للتحويل من الإستثمار العقاري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الإستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً إستثمارياً، عندها تقوم الشركة بإحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغير في الإستخدام.
- (3/7) **الممتلكات والمعدات**
تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم. وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية من بداية السنة التي حدث بها التغيير بدون أثر رجعي.
تدرج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمعدات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لها.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لها على فترة 5 سنوات.

تدرج الممتلكات تحت الإنشاء لأغراض الإنتاج، الإيجار أو لأغراض إدارية أو لأغراض لم تحدد بعد بالتكلفة ناقصاً أي خسائر محققة نتيجة انخفاض القيمة. وتشتمل التكلفة على الأتعاب المهنية. يبدأ استهلاك هذه الممتلكات، على نفس أساس احتساب الممتلكات الأخرى، حينما يتم تجهيز الممتلكات لإستخدامها المزمع.

(3/8)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الشركة غير المالية في تاريخ المركز المالي لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة. في حال توافر هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ويتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات قيمتها القابلة للاسترداد. يتم إثبات عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة كإيراد في حالة وجود دلالة على أن خسارة الانخفاض المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو أنها قد انخفضت.

(3/9)

المحاسبة عن الإيجارات

يتم تبويب إيجارات الممتلكات التي تنتقل للمستأجر فيها معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل على أنها إيجارات تمويلية. الإيجارات التي يظل المؤجر خلالها محتفظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية يتم تبويبها على أنها إيجارات تشغيلية.

في حالة أن الشركة هي الطرف المستأجر

يتم تحميل بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر بتكاليف الإستهجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدار مدة عقود الإيجار.

في حالة أن الشركة هي الطرف المؤجر

يتم رسملة الإيجار التمويلي بالقيمة الحالية المقدره للمتحصلات الناتجة عن الأصل المؤجر. ويتم توزيع قيمة كل دفعة إيجارية بين قيمة الأصل وبين الأرباح الناتجة عن التأجير وبطريقة تنتج عنها تحقيق معدل ربح ثابت على الرصيد القائم للأصل المؤجر.

يتم إثبات الموجودات المؤجرة بنظام التأجير التشغيلي ضمن الممتلكات. ويتم استهلاك تلك الموجودات على مدار الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات المماثلة لها. كما يتم تسجيل إيرادات الإيجارات في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كإيرادات في الفترة التي يتم فيها إكتسابها.

(3/10)

ذمم دائنة ومطلوبات

تدرج الذمم الدائنة والمطلوبات بالقيمة الاسمية.

(3/11)

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي والعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع الموظفين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الالتزام غير ممول وتوقع الإدارة ان تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً لالتزام الشركة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.

(3/12)

حقوق الملكية والإحتياطيات

- يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها.
- يتكون الإحتياطي القانوني والإختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة.
- تتضمن الأرباح المحتفظ بها كافة الأرباح والخسائر للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- (3/13) تحقق الإيرادات
- يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تلبي الشركة التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات الموعودة إلى عملائها. ويتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. وتقوم الشركة بالاعتراف بمطلوبات العقد للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ (إن وجدت)، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا أوفت الشركة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعترف الشركة إما بأصل عقد أو مستحق (إن وجد)، في بيان المركز المالي الخاص بها، اعتماداً على ما إذا كان هناك شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.
- يتم إثبات إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار الفردية. عندما يدخل العميل في البداية إلى عقد إيجار، عادة ما تتلقى الشركة سلفة أو ودیعة أو كليهما معترف بهما كالتزام. يتم الاعتراف بالسلف كإيراد مع مرور الوقت بينما يتم رد الودائع إلى العميل وفقاً لعقد الإيجار عند الإنهاء.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.
- (3/14) المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق الموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير مؤثوق به بمبلغ الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات بتاريخ كل مركز مالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.
- (3/15) التقاوص
يتم التقاوص فقط بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاوص على المبالغ المسجلة وتتنوى الإدارة السداد على أساس الصافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.
- (3/16) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف وتحتسب بواقع 1% من الربح بعد التحويل إلى الإحتياطي القانوني وقبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة.
- (3/17) مساهمة الزكاة
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بالزكاة كمصروف وتحتسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 و 46/2006.
- (3/18) ضريبة دعم العمالة الوطنية
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بضريبة دعم العمالة الوطنية كمصروف وتحتسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 24/ 2012 والقانون رقم 19/2000.
- (3/19) الإلتزامات والموجودات المحتملة
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

4- الأحكام المحاسبية الهامة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات
إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراسات قد تؤثر على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية، حيث أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة تطبيق بعض من أحكامها وتقديراتها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. إن الأحكام والتقديرات الهامة بالنسبة للبيانات المالية هي:

التقديرات

التزامات محتملة/مطلوبات

تنشأ الإلتزامات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع بالكامل ضمن سيطرة الشركة. يتم تسجيل مخصصات الإلتزامات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أية إلتزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة إتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري. تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لإستخدامات مستقبلية غير محددة.

الأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تقوم إدارة الشركة سنوياً باختبار إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 3. يتم تحديد القيمة المستردة لأصل ما على أساس طريقة الإستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات حول التدفقات النقدية المقدر على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصص بإستخدام معدلات السوق.

تقوم إدارة الشركة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدر ومبالغ الإستهلاك المتعلقة بها. سيتغير مبلغ الإستهلاك المحمل للسنة بشكل كبير إذا كان العمر الإنتاجي الفعلي يختلف عن العمر الإنتاجي المتوقع للأصل.

5- النقد والنقد المعادل

2017	2018	
36,436	41,360	نقد بالصندوق
2,841,435	3,081,250	حسابات جارية لدى البنوك
2,877,871	3,122,610	

6- استثمارات عقارية

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2018 مبلغ 3,250,000 دينار كويتي (2017): 3,350,000 دينار كويتي) بناءً على تقييم من قبل عدد 2 مقيم مستقل إحداهما بنك محلي.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

7- ممتلكات ومعدات		
المجموع	سيارات	أثاث وديكورات
التكلفة		
5,050	3,500	1,550
5,050	3,500	1,550
الرصيد في 1 يناير 2018		
الرصيد في 31 ديسمبر 2018		
الاستهلاك المتراكم		
5,048	3,499	1,549
5,048	3,499	1,549
الرصيد في 1 يناير 2018		
الرصيد في 31 ديسمبر 2018		
صافي القيمة الدفترية		
2	1	1
2	1	1
في 31 ديسمبر 2018		
في 31 ديسمبر 2017		
8- أرصدة دائنة متنوعة		
2017	2018	
6,903	8,193	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
16,588	18,058	زكاة
32,970	36,604	ضريبة دعم العمالة الوطنية
56,461	62,855	

9- المعاملات مع أطراف ذات صلة

إن المعاملات مع أطراف ذات صلة هي المعاملات التي تتم مع المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة نفوذاً هاماً عليها. إن شروط هذه المعاملات تعتمد من قبل مجلس إدارة الشركة.

لا يتضمن بيان المركز المالي وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أي أرصدة أو معاملات مع أطراف ذات صلة خلال السنة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات صلة تخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

10- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 5,502,750 دينار كويتي موزعاً على 55,027,500 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي وجميع الأسهم نقدية.

11- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الاحتياطي القانوني، ويجوز وقف هذا الاستقطاع عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلى في الحالات التي حددها القانون.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

		2017	2018	
12-	احتياطي اختياري			
	وفقا للنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى حساب الاحتياطي الاختياري ويجوز وقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.			
13-	صافي إيرادات إيجارات العقارات			
	إيرادات إيجارات العقارات	314,245	317,750	
	مصروفات العقارات	(31,408)	(32,806)	
		282,837	284,944	
14-	مصروفات عمومية وإدارية			
	رواتب وأجور الموظفين	27,155	28,350	
	أدوات كتابية	106	124	
	أخرى	8,929	9,455	
		36,190	37,929	
15-	مخصصات			
	مكافأة نهاية الخدمة	3,515	3,650	
16-	التوزيعات المقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة			
	اقترح مجلس الإدارة بتاريخ 19 مارس 2019 عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (لا شيء) وعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (لا شيء).			
	إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.			
17-	الجمعية العمومية للمساهمين			
	إنعقدت الجمعية العمومية العادية للمساهمين بتاريخ 30 أبريل 2018 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.			
18-	ربحية / (خسارة) السهم / (فلس)			
	يتم احتساب ربحية / (خسارة) السهم وذلك بتقسيم صافي ربح / (خسارة) السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:			
		2017	2018	
	صافي ربح / (خسارة) السنة	(1,925)	136,930	
	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة	55,027,500	55,027,500	
	ربحية / (خسارة) السهم / (فلس)	(0.03)	2.49	

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

19- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة
إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما تظهر في بيان المركز المالي على النحو التالي:

2017	2018	الموجودات المالية
2,877,871	3,122,610	النقد والنقد المعادل
4,215	6,450	أرصدة مدينة مختلفة
2,882,086	3,129,060	
2017	2018	المطلوبات المالية
56,461	62,855	أرصدة دائنة متنوعة

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت الشركة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط المتداولة في سوق نشط (إن وجدت) يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.*

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة أدوات مالية تتعرض للعديد من المخاطر المالية مثل مخاطر الإئتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

تقوم الشركة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

• مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان في مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالإلتزامات مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض الشركة لمخاطر الإئتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل. إن النقد والنقد المعادل للشركة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والإحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الإستحقاقات للمطلوبات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2018:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
62,855	-	62,855	أرصدة دائنة متنوعة
31,656	31,656	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
94,511	31,656	62,855	

وفيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2017:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
56,461	-	56,461	أرصدة دائنة متنوعة
28,006	28,006	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
84,476	28,006	56,461	

• مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتنشأ تلك المخاطر نتيجة تغير أسعار الأسهم بالسوق وكذلك تغيير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تنشأ تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية، وتقوم الشركة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية ومع الأطراف الأخرى وكذلك التعامل فقط بالعملات الرئيسية ومع أطراف ذوي سمعة حسنة.

مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق.

تنشأ مخاطر سعر الفائدة عن القروض طويلة الأجل، لأن القروض بمعدلات فائدة متغيرة تعرض الشركة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب أسعار الفائدة والقروض الممنوحة بمعدلات ثابتة تعرض الشركة إلى مخاطر القيمة العادلة نتيجة تغير سعر الفائدة.

لا يوجد لدى الشركة حالياً موجودات هامة او قروض طويلة الأجل ذات سعر فائدة وعليه، فإن الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة وتدفقاتها النقدية والتشغيلية لا تتأثر بتغيرات سعر الفائدة بالسوق.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

مخاطر أسعار الأسهم
إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المستقلة، وتنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم.
لا تتعرض الشركة حالياً لمخاطر أسعار الأسهم حيث أن الشركة لا تتعامل أو تحتفظ باستثمارات في أوراق مالية.

إدارة مخاطر رأس المال -20

تدير الشركة رأس مالها لضمان مقدرة الشركة على مواصلة عملياتها وفقاً لمبدأ الإستمرارية وتعظيم العائد للمساهمين والمنافع إلى المتعاملين معها من خلال الإستخدام الأمثل للدين وحقوق الملكية.
تتكون بنية رأس مال الشركة من حقوق الملكية التي تشمل على رأس المال والإحتياطيات والأرباح المحتفظ بها.
ليس لدى الشركة حالياً قروض أو تسهيلات بنكية.