

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (علمة)
الكويت

البيانات المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

البيان

أ

ب

ج

د

صفحة

13 - 1

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر
بيان التغيرات في حقوق الملكية
بيان التدفقات النقدية

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 2019، وبيان الربح أو الخسارة والنخل الشامل الأخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الايضاحية الأخرى.

برأينا ، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي لشركة دلقان العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) - كما في 31 ديسمبر 2019 وأدائها المالي وتدقيقها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا 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.

كجزء من إجراءات التدقيق، فقد قمنا بمراجعة الإفتراضات والتقديرات التي بنيت عليها تلك التقديرات من قبل المقيمين المستقلين في عملية التقييم للقيمة العادلة لهذه الاستثمارات. مع مراعاة موضوعية وإستقلالية وخبرة المقيمين المستقلين. كما تم تقييم مدى كفاية الإفصاحات اللازمة عن الاستثمارات العقارية والواردة في البيانات المالية المرفقة. إن السياسات المحاسبية المتعلقة بقياس وعرض الاستثمارات العقارية مبيته بإيضاح (3/6) حول البيانات المالية.

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 والإفصاح 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 الا القيام 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 لمعيار 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 اتخاذها 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 ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد 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 استنتاجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الشركة عن مواصلة 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 تبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمطلبات 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.

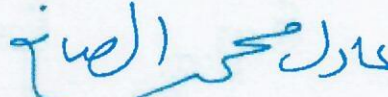

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى
برأينا كذلك أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وتعديلاتهما اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.



عادل محمد الصانع

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 86

المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات - أنش آل بي





علي عبدالرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون



دولة الكويت

عادل محمد الصانع

مراقب حسابات مرخص رقم 86 فئة (أ)

HLB المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات

المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات
محاسبون قانونيون

علي عبدالرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30



شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2018	2019	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
3,122,610	3,369,574	5	النقد والنقد المعادل
6,450	4,855		أرصدة مدينة مختلفة
<u>3,129,060</u>	<u>3,374,429</u>		
			الموجودات غير المتداولة
3,250,000	3,350,000	6	استثمارات عقارية
2	2	7	ممتلكات ومعدات
<u>3,250,002</u>	<u>3,350,002</u>		
<u>6,379,062</u>	<u>6,724,431</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
62,855	78,017	8	أرصدة دائنة متنوعة
			المطلوبات غير المتداولة
31,656	35,506		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			حقوق الملكية
5,502,750	5,502,750	10	رأس المال
383,351	417,503	11	احتياطي قانوني
166,157	200,309	12	احتياطي اختياري
232,293	490,346		أرباح محتفظ بها
<u>6,284,551</u>	<u>6,610,908</u>		
<u>6,379,062</u>	<u>6,724,431</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فهد سعود مرضي المطيري
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



محمد سعود مرضي المطيري
رئيس مجلس الإدارة

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2018	2019	إيضاح	
			الإيرادات
284,944	287,864	13	صافي إيرادات إيجارات العقارات
(100,000)	100,000		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
184,944	387,864		مجموع الإيرادات
			المصروفات والأعباء الأخرى
37,929	42,495	14	مصروفات عمومية وإدارية
3,650	3,850	15	مخصصات
41,579	46,345		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
143,365	341,519		صافي ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت
(1,290)	(3,074)		للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,470)	(3,454)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(3,675)	(8,634)		زكاة
136,930	326,357		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-		صافي ربح السنة
136,930	326,357		الدخل الشامل الآخر
2.49	5.93	18	إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم/ (فلس)

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان التفورات في حقوق الملكية المتبقية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

المجموع	ارباح محتظ بها	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
6,147,621	124,037	151,820	369,014	5,502,750	الرصيد في 1 يناير 2018
136,930	136,930	-	-	-	صافي ربح السنة المحول للإحتياطيات
-	(28,674)	14,337	14,337	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
6,284,551	232,293	166,157	383,351	5,502,750	
6,284,551	232,293	166,157	383,351	5,502,750	الرصيد في 1 يناير 2019
326,357	326,357	-	-	-	صافي ربح السنة المحول للإحتياطيات
-	(68,304)	34,152	34,152	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
6,610,908	490,346	200,309	417,503	5,502,750	

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

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2018	2019	إيضاح
136,930	326,357	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية صافي ربح السنة
100,000	(100,000)	تعديلات:
3,650	3,850	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مخصص مكافأة نهاية الخدمة
240,580	230,207	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(2,235)	1,595	أرصدة مدينة مختلفة
6,394	15,162	أرصدة دائنة متنوعة
244,739	246,964	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
244,739	246,964	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,877,871	3,122,610	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,122,610	3,369,574	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

5

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للمنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- التأسيس والنشاط

تأسست شركة دلقان 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 دلقان 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 قسامن 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 الفوائض 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 دلقان 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 23 مارس 2020.

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

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

(2/1) المعايير الجديدة والمعدلة والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول

إن المعيار الدولي للتقارير المالية ("المعيار") رقم 16 أصبح ساري المفعول من تاريخ 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذا المعيار تم بيانها أدناه. عدة تعديلات وتفسيرات أخرى تم تطبيقها لأول مرة إعتباراً من 1 يناير 2019 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية للشركة. لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لاي من المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على معايير صدرت ولكن غير سارية المفعول بعد.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "الإيجارات"

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 الإيجارات، والتفسير من لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 4. بتحديد ما إذا كان التنظيم يحتوي على إيجار، وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم 15 "الإيجارات التشغيلية - الحوافز" وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم 27 تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني من أشكال الإيجار.

ينص للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على مبادئ الإعراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجر تفسير كافة عقود الإيجار بموجب نموذج داخل المركز المالي مشابه لتفسير عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17. يشمل المعيار إستئنائين إعراف للمستأجرين - عقود إيجار الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الحاسب الآلي الشخصية) والإيجار قصير الأجل (أي الإيجار لمدة إيجار 12 شهراً أو أقل). بتاريخ بداية عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بالإعتراف بالمطلوبات للقيام بمدفوعات الإيجار (أي مطلوبات الإيجار) والموجود المشار إليه الذي يمثل الحق لإستخدام الموجود خلال مدة عقد الإيجار (أي حق استخدام الموجود). سيكون مطلوب من المستأجرين الإعراف بشكل منفصل بمصاريف الفائدة على مطلوبات عقد الإيجار ومصاريف الإهلاك على حق استخدام الأصل. كما سيكون مطلوب من المستأجرين أيضاً قياس مطلوبات الإيجار عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في شروط الإيجار، التغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في مؤشر أو سعر مستخدم لتحديد تلك المدفوعات) إن المستأجر بشكل عام يعترف بمبلغ إعادة القياس لمطلوب الأيجار كتعديل لحق إستخدام الموجود.

إن احتساب المؤجر للأيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لم يتغير بشكل جوهري من الاحتساب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17. سوف يستمر المؤجر على قياس الأيجارات مستخدماً أسس التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع التمييز بين نوعين من الأيجارات: الأيجارات التشغيلية والتمويلية.

لايوجد تأثير نتيجة لتطبيق المعيار الدولي رقم 16 على البيانات المالية للشركة.

• تعديلات أخرى على معايير

- إن التفسيرات والتعديلات على معايير قد تم تطبيقها أيضاً من قبل الشركة في إعداد هذه البيانات المالية:
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 23 عدم اليقين المتعلق بمعالجة ضريبة الدخل
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9: سمات الدفعات المسبقة مع التعويض السلبي
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: تعديل الخطأ، الإيجاز أو التسوية
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: منافع طويلة الأجل في الشركة الزميلة والمشاريع المشتركة
 - التحسينات على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2015 - 2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 دمج الأعمال
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 الترتيبات المشتركة
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 تكاليف الإقراض

إن تبني التطبيق لما ورد أعلاه لم ينتج عنها أية تغيرات على صافي الربح أو صافي موجودات الشركة الصادر عنها التقرير سابقاً.

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(2/2) المعايير الجديدة والمعدلة غير سارية المفعول بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر
ان المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المشار اليها ادناه ومتاحه للتطبيق المبكر للسنة المنتهية في
31 ديسمبر 2019، غير سارية حتى فترة لاحقة، ولم يتم تطبيقها في اعداد هذه البيانات المالية.
من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية للشركة:

التاريخ	البيان
1 يناير 2020	<ul style="list-style-type: none"> التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 " دمج الأعمال " تعديلات على مراجع الأطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية التعديلات على المعيار الدولي رقم 1 ورقم 8 " المتعلق بتعريف المادية "
1 يناير 2022	<ul style="list-style-type: none"> المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 " عقود التأمين "
لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد	<ul style="list-style-type: none"> التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: المبيعات والمساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك

3- السياسات المحاسبية الهامة

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

- (3/1) اسس 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.
 - 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 وإفترضات 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 الإفترضات أو التقيد أو حيث تكون التقديرات والإفترضات 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 الإغفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إغائه 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 المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كالإلتزامات مالية في حال وجود التزام تعاقدي لتسليم النقد أو أصل مالي آخر.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- (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 مبدئياً 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 مزودة بالبيانات 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 الآخر 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 الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمار العقاري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم الشركة بإحساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.
- (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 الآخر بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصافي القيمة الدفترية لها.
تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة 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 إحساب الممتلكات الأخرى، حينما يتم تجهيز الممتلكات لإستخدامها المزمع.
- (3/8) انخفاض القيمة
الموجودات المالية غير المشتقة
الموجودات المالية يتم تقييمها بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي لانخفاض القيمة. يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية ما يلي:
• تعثر أو تقصير من جهة المدين.
• إعادة جدولة المبلغ المستحق للشركة وفقاً للشروط التي لم تقم الشركة أخذها بالأعتبار.
• مؤشرات على أن المدين سيخجل في حالة أفلاس، أو
• بيانات ظاهرة تشير إلى أن هناك نقص بالقياس بخصوص التدفقات النقدية المتوقعة من مجموعة الموجودات المالية.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عاملة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأه

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأه من الذمم المدينة التجارية والنقد لدى البنوك وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومخصص الخسائر يتم قياسها وفقاً لكل من الأسس التالية:

- الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهر: أن هذه الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن الأحداث الافتراضية التي من الممكن حدوثها خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير.
- الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال فترة الائتمان: هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة خلال العمر المتوقع للأداء المالية.

أختارت الشركة قياس مخصص خسائر الذمم المدينة التجارية، موجودات العقود، وكافة ذمم الأيجار التي تنتج من المعاملات التي تكون من خلال نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (17) بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة الائتمان.

عند تحديد مخاطر الائتمان لموجود مالي زاد بصورة مهمة منذ الاعتراف المبني وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ الشركة بالأعتبار معلومات مؤيدة ومعقولة خاصة ومتوفرة بدون جهد ولا تكلفة. أن هذا يتضمن كل من معلومات الكمية والنوعية والتحليلات، على أساس الخبرة التاريخية والمعلومات حول تقييم مخاطر الائتمان والنظرة المستقبلية للمعلومات.

تفترض الشركة بأن مخاطر الائتمان على موجود مالي قد زاد بصورة مهمة إذا كانت الفترة المستحقة لأكثر من 365 يوم. تعتبر الشركة أن الموجود المالي في حالة تعثر عندما:

- يكون من المرجح أن يسدد عميل التزامه الائتمانية للشركة بالكامل، دون لجوء الشركة لأجراءات مثل تحصيل الضمان المستحق (إن كانت تحتفظ بأي ضمان).
- يكون الموجود المالي مستحق السداد لفترة تزيد عن 365 يوم.

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي التقديرات المحتملة المرجحة لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للكيان وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها) يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للموجود المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير، بتقييم الموجودات المالية الظاهرة بالتكلفة المطفأه. يعتبر موجود مالي أنه "منخفض القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من الموجود المالي.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصص خسائر الموجودات المالية التي تقاس بالتكلفة المطفأه من القيمة الدفترية الأجمالية للموجودات. خسائر انخفاض القيمة الخاصة بالذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى يتم عرضها ضمن المصاريف الإدارية والعمومية في بيان الربح أو الخسارة.

الموجودات غير المالية

في تاريخ كل تقرير تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية (الممتلكات والمعدات) لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمتها، وفي حالة وجود مثل ذلك المؤشر عندها يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الموجود لأغراض اختبار انخفاض القيمة يتم تجميع الموجودات معاً في مجموعات موجودات أصغر تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وذلك بصورة مستقلة على نحو كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

القيمة القابلة للاسترداد لموجود أو لوحة منتجة للنقد هي قيمته قيد الاستخدام وقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المحددة لذلك الموجود أو الوحدة المنتجة للنقد.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الحالة التي تزيد فيها القيمة الدفترية للموجود أو للوحدة المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة والمخل الشامل الأخر. يتم تخصيصها لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد وذلك على أساس التناسب.

يتم عكس خسارة التذني في القيمة فقط للمدى التي تكون فيها القيمة الدفترية للموجود لا تزيد عن القيمة الدفترية التي يتم تحديدها بالصفافي من الاستهلاك، في حالة عدم وجود الاعتراف بخسارة تذني القيمة.

3/9 ذمم دائنة ومطلوبات

تدرج الذمم الدائنة والمطلوبات بالقيمة الاسمية.

3/10 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقاوتون العمل في القطاع الأهلي والعقود المبرمة وعلى فرض إنتهاء خدمات جميع الموظفين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الإلتزام غير ممول ويتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للإلتزام الشركة المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة عن خدمات الموظفين السابقة والحالية.

3/11 حقوق الملكية والإحتياطات

- 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 ملكي الشركة تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

3/12 تحقق الإيرادات

- يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تلبي الشركة التزمات الأداء عن طريق نقل الخدمات الموعودة إلى عملائها. ويتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزمات 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 بالتزمات الأداء غير المرصية 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 كإلتزام. 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.

3/13 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة التزم حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به بمبلغ الإلتزام، ويتم مراجعة المخصصات بتاريخ كل مركز مالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.

3/14 التقاص

يتم التقاص فقط بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صفافي المبلغ في المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة وتوى الإدارة السداد على أساس الصفافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (علمة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- (3/15) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصرف وتحتسب بواقع 1% من الربح بعد التحويل إلى الإحتياطي القانوني وقبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، ضريبة دعم العملة الوطنية والزكاة.
- (3/16) مساهمة الزكاة
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بالزكاة كمصرف وتحتسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 و 46/2006.
- (3/17) ضريبة دعم العملة الوطنية
يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بـضريبة دعم العملة الوطنية كمصرف وتحتسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 24/ 2012 والقانون رقم 19/2000.
- (3/18) الإلتزامات والموجودات المحتملة
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تنفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.
- 4 الأحكام المحاسبية الهامة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات
إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراضات 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

إلتزامات محتملة/مطلوبات

تنشأ الإلتزامات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقع 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 عدمة مقابل أية إلتزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

تصنيف العقارات

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

الأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تقوم إدارة الشركة سنوياً بإختبار 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 المقتررة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصص بإستخدام معدلات السوق.

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

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يُعَرَّض غير ذلك"

تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم الشركة بقيد الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستناداً إلى العقود و الشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ج) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيمين مستقلين عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات المقيمين المستقلين.

5- النقد والنقد المعادل

2018	2019	
41,360	54,755	نقد بالصندوق
3,081,250	3,314,819	حسابات جارية لدى البنوك
3,122,610	3,369,574	

6- استثمارات عقارية

بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 3,350,000 دينار كويتي (2018): 3,250,000 دينار كويتي) بناءً على تقييم من قبل عدد 2 مقيم مستقل إحداهما بنك محلي. وتم إدراج فرق التغير في القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والبالغة 100,000 دينار كويتي ببيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

7- ممتلكات ومعدات		
التكلفة	سيارات	أثاث وديكورات
الرصيد في 1 يناير 2019	3,500	1,550
إستبعادات	(2,000)	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2019	1,500	1,550
المجموع		
5,050		
(2,000)		
3,050		
الاستهلاك المتراكم		
الرصيد في 1 يناير 2019	3,499	1,549
إستبعادات	(2,000)	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2019	1,499	1,549
المجموع		
5,048		
(2,000)		
3,048		
صافي القيمة الدفترية		
في 31 ديسمبر 2019	1	1
في 31 ديسمبر 2018	1	1
2	1	1
2	1	1
8- أرصدة دائنة متنوعة		
2018	2019	
8,193	11,267	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
18,058	21,512	زكاة
36,604	45,238	ضريبة دعم العملة الوطنية
62,855	78,017	
9- المعاملات مع أطراف ذات صلة		
<p>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.</p> <p>لا يتضمن بيان المركز المالي وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أي أرصدة أو معاملات مع أطراف ذات صلة خلال السنة.</p> <p>إن المعاملات مع الأطراف ذات صلة تخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.</p>		
10- رأس المال		
<p>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.</p>		
11- احتياطي قانوني		
<p>وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العملة الوطنية إلى الاحتياطي القانوني، ويجوز وقف هذا الاستقطاع عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون.</p>		

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم ينكر غير ذلك"

12- احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة 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

2018	2019	
317,750	321,855	إيرادات إيجارات العقارات
(32,806)	(33,991)	مصروفات العقارات
284,944	287,864	

14- مصروفات عمومية وإدارية

2018	2019	
28,350	29,255	رواتب وأجور الموظفين
124	115	أدوات كتابية
9,455	13,125	أخرى
37,929	42,495	

15- مخصصات

2018	2019	
3,650	3,850	مكافأة نهاية الخدمة

16- التوزيعات المقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

بتاريخ 23 مارس 2020 انعقد مجلس إدارة الشركة واقترح ما يلي:

- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء).
- توزيع أسهم منحة بنسبة 10% من رأس المال المدفوع (10 أسهم لكل 100 سهم) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء).

إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

17- الجمعية العمومية للمساهمين

إنعقدت الجمعية العمومية العادية للمساهمين بتاريخ 1 مايو 2019 والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

كما إنعقدت الجمعية العمومية العامة العادية للمساهمين بتاريخ 3 نوفمبر 2019 وتمت الموافقة فيها على تعيين السيد/ علي عبدالرحمن الحساوي كمراقب حسابات بدلاً عن مراقب الحسابات المتوفى السيد/ عبدالحميد محمد الرشيد.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

18- ربحية السهم/ (فلس)

يتم احتساب ربحية السهم وذلك بتقسيم صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:

2018	2019	
136,930	326,357	صافي ربح السنة
55,027,500	55,027,500	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
2.49	5.93	ربحية السهم/ (فلس)

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:

2018	2019	الموجودات المالية
3,122,610	3,369,574	لنقد والنقد المعادل
6,450	4,855	أرصدة مدينة مختلفة
3,129,060	3,374,429	

المطلوبات المالية

أرصدة دائنة متنوعة

2018	2019
62,855	78,017

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 الافتراضات 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.

شركة دلفان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- **مخاطر الائتمان**
تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل. إن النقد والنقد المعادل للشركة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.
- **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 أذناه 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 المالية كما في 31 ديسمبر 2019:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
78,017	-	78,017	أرصدة دائنة متنوعة
35,506	35,506	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
113,523	35,506	78,017	

وفيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات المالية 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	

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

مخاطر العملات الأجنبية

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

تشأ 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.

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (علمة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

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 أو قروض طويلة الأجل ذات سعر فائدة وعليه، فإن الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة وتدفقاتها النقدية والتشغيلية لا تتأثر بتغيرات سعر الفائدة بالسوق.

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.