

**شركة دلّقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

**شركة دلقارن العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

**البيانات المالية للسنة المالية المنتهية
في 31 ديسمبر 2022
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل**

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

البيان
أ
ب
ج
د

إيضاحات حول البيانات المالية

صفحة
17 - 1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة دلقالن العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) - والتي تشمل بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2022، 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 الإضافية الأخرى.

برأينا ، أن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، المركز المالي لشركة دلقالن العقارية شركة مساهمة كويتية (عامة) - كما في 31 ديسمبر 2022 وادانها 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 "مسؤوليات مراقب الحسابات" من تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية. إننا 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 المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية للشركة. هذه، وقد التزمنا بمسؤولياتنا 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 تقريرنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. وقد تم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية بكل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأينا 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 افتراضات 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 الافتراضات والتقديرات التي بنى عليها تلك التقديرات من قبل المقيمين المستقلين في عملية التقييم لقيمة العائلة لهذه الاستثمارات. مع مراعاة موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين المستقلين. كما تم تقييم مدى كفاية الإصلاحات الازمة عن الاستثمارات العقارية والواردة في البيانات المالية المرفقة. إن السياسات المحاسبية المتعلقة بقياس وعرض الاستثمارات العقارية مبينة بإيضاح (6/3) 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 مراقب الحسابات الصادر بشأنها. إن الإدارة هي المسئولة عن هذه المعلومات الأخرى. ومن المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بأعمال تدققنا للبيانات المالية، فإن مسؤوليتنا 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 الأفعال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا رفع تقرير حول تلك الواقعة. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن البيانات المالية للشركة

إن الإدارة مسئولة 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 مسئولة عن تقديم قدرة الشركة على الاستمرار كشركة مستمرة في أعمالها والافتتاح متى كان مناسبأً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تتوافق الإدارة تصفيه الشركة أو وقف عمليتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

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

جزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التدقيق 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 يتضمن 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 التراطؤ، أو التزوير أو الإهمال، أو الحرف المتعتمد، أو تجاوز نظام الرقابة الداخلية.
- تفهم أنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إيهام رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعه ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيساحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكلاً جوهرياً حول قدرة الشركة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية ، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استثنينا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلتزم الاتباع في تقريرنا إلى الإصلاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو حال كانت هذه الإصلاحات 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 مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكلي ومحفوظيات البيانات المالية، بما في ذلك الإصلاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تعبّر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.

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

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

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحكومة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تنفيذ البيانات المالية للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر أمور تتحقق رئيسية. تقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما تقرر، 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 متنسقة مع ما هو وارد في فواتير الشركة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التتحقق، كما أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة وقانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحة التنفيذية وعقد تأسيس الشركة ونظمها الأساسي وتعديلاتها اللاحقة. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحة التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة وقانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحة التنفيذية أو عقد تأسيس الشركة ونظمها الأساسي وتعديلاتها اللاحقة على وجه يؤثر مانياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

عبدالرحمن الحساوي

علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط
بركان - محاسبون عالميون

7 مارس 2023

دولة الكويت



شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2022
جميع المبالغ بالدينار الكويتي

2021	2022	إيضاح	
3,676,753	2,834,746	5	الموجودات
5,455	5,449		الموجودات المتداولة
<u>3,682,208</u>	<u>2,840,195</u>		النقد والقى المعادل
3,110,000	5,170,000	6	أرصدة مدينة مختلفة
2	2	7	
<u>3,110,002</u>	<u>5,170,002</u>		الموجودات غير المتداولة
6,792,210	8,010,197		استثمارات عقارية
			ممتلكات ومعدات
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
79,997	1,411,000	8	دانتو إجارة
	51,361	9	أرصدة دائنة متعدة
<u>79,997</u>	<u>1,462,361</u>		
42,776	46,731		المطلوبات غير المتداولة
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة
6,053,025	6,053,025	11	حقوق الملكية
-	(344,990)	12	رأس المال
423,652	442,145	13	أسهم خزينة
146,529	165,022	14	احتياطي قانوني
46,231	185,903		احتياطي اختياري
<u>6,669,437</u>	<u>6,501,105</u>		أرباح محفظتها
<u>6,792,210</u>	<u>8,010,197</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

فهد سعود مرضي المطيري
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

محمد سعود مرضي المطيري
رئيس مجلس الإدارة

شركة دلavan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2021	2022	إيضاح	
240,260	258,642	15	الإيرادات
<u>(130,000)</u>	<u>-</u>		صافي إيرادات إيجارات العقارات
<u>110,260</u>	<u>258,642</u>		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
			مجموع الإيرادات
69,493	69,754	16	المصروفات والأعباء الأخرى
3,750	3,955	17	مصاريف عمومية وإدارية
<u>73,243</u>	<u>73,709</u>		مخصصات
37,017	184,933		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
<u>(333)</u>	<u>(1,664)</u>		صافي ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت
<u>(408)</u>	<u>(1,889)</u>		للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
<u>(1,019)</u>	<u>(4,722)</u>		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>35,257</u>	<u>176,658</u>		زكاة
<u>-</u>	<u>-</u>		ضريبة دعم العمالة الوطنية
<u>35,257</u>	<u>176,658</u>	20	صافي ربح السنة
0.58	2.93		الدخل الشامل الآخر
			إجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربحية السهم/(فلس)

بيان - ج

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

المجموع	أرباح محفظ بها	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
6,634,180	18,378	-	142,827	419,950	6,053,025	الرصيد في 1 يناير 2021
35,257	35,257	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(7,404)	-	3,702	3,702	-	المحول للاحتياطيات
6,669,437	46,231	-	146,529	423,652	6,053,025	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
6,669,437	46,231	-	146,529	423,652	6,053,025	الرصيد في 1 يناير 2022
(344,990)	-	(344,990)	-	-	-	شراء أسهم خزينة
176,658	176,658	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(36,986)	-	18,493	18,493	-	المحول للاحتياطيات
6,501,105	185,903	(344,990)	165,022	442,145	6,053,025	الرصيد في 31 ديسمبر 2022

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

شركة دلavan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جمع المبالغ بالدينار الكويتي"

2021	2022	إيضاح	
35,257	176,658		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			صافي ربع السنة
130,000	-		تعديلات:
3,750	3,955		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
169,007	180,613		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,000	6		الربح المعدل قبل إحتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
780	(28,636)		أرصدة مدينة مختلفة
170,787	151,983		أرصدة دائنة متعددة
			صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
-	(2,060,000)		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(2,060,000)		استثمارات عقارية
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
-	1,411,000		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(344,990)		دائنون إجارة
-	1,066,010		المدفوع لشراء أسهم خزينة
170,787	(842,007)		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
3,505,966	3,676,753	5	صافي (النقد)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
3,676,753	2,834,746		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
			النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

**شركة دلقار العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)**

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

التأسيس والنشاط

- 1

تأسست شركة دلقار العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة - بموجب عقد التأسيس الموزرخ 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 دلقار العقارية بموجب عقد التأسيس الموزرخ في 15 يوليو 2006 مع تحويل كافة الموجودات والمطلوبات إلى الشركة الجديدة بعد تقييمها من قبل خبير مستقل . وقد تم إجراء عدة تأشيرات على السجل التجاري كان آخرها بتاريخ 28 سبتمبر 2021.

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 قسم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقييم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن توفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام ب أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير وفي ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصادع وأعمال تكيف الهواء بما ينفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والتوكالى الصحى والإنتزال وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهى والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحى والمرافق الترفيهية والرياضية وال محلات بمختلف الدرجات والمستويات بما في ذلك جميع الخدمات الأصلية والداعمة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات الضرورية الأخرى سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تشارك في الشركات العقارية وشركات أعمال الصيانة بالمباني للأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها 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 تشارك بأى وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تشن أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

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

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

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 7 مارس 2023.

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

شركة دلجان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

بيانات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- 2 - تبني معايير جديدة ومعدلة

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة السارية على السنة المالية

(2/1)

طلبت الشركة في العام الحالي، عدد من التعديلات على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتي تعتبر سارية بشكل إلزامي لفترة محاسبة تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، ولم يكن لتطبيقها أي تأثير مادي على الأفصاحات أو على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 إشارة إلى إطار المفاهيم العام 2018 بدلاً من إطار المفاهيم العام 1989. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 مطلبًا، بالنسبة للمطلوبات الواقعة في نطاق أحكام معيار المحاسبة الدولي 37. المطلوبات وال موجودات المختلفة. يطبق المستحوذ معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان الالتزام الحالي موجوداً في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة، وبالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق رسوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 21، يطبق المستحوذ تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي أدى إلى التزام بدفع الضريبة قد حدث بحلول تاريخ الاستحواذ.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات والألات والمعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصودة تمنع التعديلات الخصم من تكلفة أي بند من بند الممتلكات والألات والمعدات أي عائدات من بيع البند المنتجة قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام، بمعنى آخر، العائدات أثناء إرسال الأصل إلى الموقع وال حالة الازمة ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تتصدى لها الإدارية وبالتالي، تعرف المنشأة بعائدات المبيعات هذه والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة تلك البند وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 2 المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". ويحدد معيار المحاسبة الدولي رقم 16 هذا الآن على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل بحيث يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التأجير للأخرين أو للأغراض الإدارية.

في حال عدم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، يلزم أن تفصّل البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في جدول بيان الربح أو الخسارة المتعلقة بالبند المنتجة التي لا تشكل ناتجاً عن الأنشطة المالية المنشاة، وأي بند (بند) متسلسلة متضمناً في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر متضمن هذه العائدات والتكلفة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 العقود المتوقع خسارتها (العقود غير المجدية) - تكلفة الوفاء العقد تحدد التعديلات أن تكلفة تقييد العقد تشتمل التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من التكاليف الإضافية للوفاء بهذه العقد (من الأمثلة على ذلك العمالة المباشرة أو المواد) وتحصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقد (مثلاً على ذلك هو تحصيص رسوم الإهلاك لبند من الممتلكات والألات والمعدات المستخدمة في الوفاء العقد).

تحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2018-2020-
تحتمل التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير على دورة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2018-
2020:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1: تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى: يوفر التعديل مزيد من تخفيف الأعباء للشركة التابعة التي تعتمد المعايير المحاسبية للمرة الأولى بعد الشركة الأم فيما يتعلق بالمحاسبة عن فروق الترجمة المتراكمة. ونتيجة لهذا التعديل يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإفشاء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1 أيضاً أن تخانقياس ترجمة العملة الأجنبية التراكمية لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة الدفترية التي يتم إدراجها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، وذلك على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية وعلى لا يكون هناك تسوية على إجراءات التوحيد وتغيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. كما يتتوفر خيار مماثل لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإفشاء في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1.

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع البيانات بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9، الأدوات المالية.
- يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "10%" لنقيم ما إذا كان سيتم الغاء الاعتراف بالالتزام المالي، فإن المنشأة تدرج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المفترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أي من الكيانين أو المقرض نيابة عن الآخر.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 16، الإيجارات:
- التعديلات تلغى التوضيح المتعلق ببنقات التحسينات المدخلة على عقود الإيجار.
- المعيار المحاسبي الدولي 41، الزراعة:
- إن التعديلات تلغى المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 41 للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. ويعمل هذا على موازنة قياس القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي 41 مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 لقياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتنفسة داخلياً ومعدلات الخصم وتكمين المعدن من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل الضرائب أو ما بعد الضريبة لأفضل قياس للقيمة العادلة.

المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد،
في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، لم تطبق الشركة المعايير المحاسبية الدولية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها، ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد (وفي بعض الحالات) لم يتم تطبيقها بعد من قبيل (الجهة ذات الصلة)).

<ul style="list-style-type: none"> • عقود التأمين 	<p>المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 (بما في ذلك تعديلات يونيو 2020 وديسمبر 2021 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • بيع أو المساهمة في الموجودات بين المستمر والشريك أو المشروع المشترك 	<p>تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة 	<p>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1</p>
<ul style="list-style-type: none"> • الإفصاح عن السياسات المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية 2 بيان الممارسة 	<p>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2 بيان الممارسة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تعريف التغيرات المحاسبية 	<p>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8</p>
<ul style="list-style-type: none"> • الضريبة الموزجة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة 	<p>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12</p>

لا تتوقع الإدارة أن تطبيق المعايير المذكورة أعلاه سيكون له تأثير مادي على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية، باستثناء ما هو مبين أدناه:

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 عقود التأمين:
يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 عقود التأمين.

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 نموذجاً عاماً، يتم تعديله لعقود التأمين ذات ميزات المشاركة المباشرة، الموصوف على أنه نهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتعطيلية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط.

يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتقويم وعدم التيقن من التدفقات النقدية المستقبلية ويقيس بشكل صريح تكلفة عدم التيقن. يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حملة الوثائق.

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يونيو 2020، تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 لمعالجة المخاوف وتحذيات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. وتوجل التعديلات تاريخ التطبيق المبتدئ للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (متضمناً التعديلات) إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديداً للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) التي تعدد تاريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ديسمبر 2021، التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - المعلومات المقارنة (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17) لمواجهة تحذيات التنفيذ التي تم تحديدها بعد إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. وبما يندرج من التعديلات في عرض المعلومات المقارنة.

يتبع تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 باثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة.

لغرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشآة للمرة الأولى المعيار وتاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي.

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشروعات المشتركة - بيع أو المساهمة في الموجودات بين مستثمر وشريكه الزميلة أو مشروعه المشتركة:

تعالج التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الحالات التي يكون فيها بيع أو مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشريكه الزميلة أو مشروعه المشتركة على وجه التحديد، حيث تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة التي لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم احتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية، يُعرف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذوي الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشتركة. وبالتالي، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحفظة بها في أي شركة تابعة سابقة (التي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك تقوم باستخدام طريقة حقوق الملكية) يُعرف بها بالقيمة العادلة في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذوي الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديد.

سوف يحدد مجلس معايير المحاسبة الدولية تاريخ نفاذ التعديلات؛ ومع ذلك، يسمح لها بالتطبيق المبكر. لاتتوقع إدارة الشركة أن تطبق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية في حالة ظهور مثل هذه المعاملات.

- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية - تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تؤثر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 الذي أصدر في يناير 2020 فقط على عرض المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف باي اصل او التزام او دخل او مصروفات او المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير وتحدد أن التصنيف لا يتغير بالتقديرات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، وتوضيح أن الحقوق موجودة في حالة الالتزام بالمهود في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريف "التسوية" لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جمع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر. يدرس مجلس معايير المحاسبة الدولية حالياً مزيد من التعديلات على متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 بشأن تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة، بما في ذلك تأجيل تطبيق تعديلات يناير 2020.

توقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية لإعداد التقارير المالية إصدار الأحكام النسبية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية**

التعديلات تمثل في تغيير متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع الأمثلة على مصطلح "السياسات المحاسبية الهمة" بمعلومات السياسة المحاسبية المادية/النسبية". وتعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية/نسبية إذا، عند النظر إليها سوياً مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل المعيار المحاسبة الدولي رقم 1 لوضوح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الشروط الأخرى غير مادية ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية مادية/نسبية بسبب طبيعة المعاملات ذات الصلة أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل المعلومات المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى مادية في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها مستقبلاً. لا تحتوي التعديلات على بيان الممارسة 2 على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على تاريخ سريان أو متطلبات انتقال.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية:**

إن التعديلات تستبدل تعريف التغير في التقديرات المحاسبية بتعريف التقديرات المحاسبية، بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التيقن من القياس". تم حذف تعريف التغير في التقديرات المحاسبية. ومع ذلك، احتفظ مجلس معايير المحاسبة الدولية بمفهوم التغيرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغير في التقدير المحاسبى الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
- إن تغيرات التغير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبى هي تغيرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكون ناتجة عن تصحيح خطأ القترة السابقة.

أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية مثالين (أمثلة 5-4) إلى الإرشادات الخاصة بتنفيذ معيار المحاسبة الدولي 8، المصاحب للمعيار. حذف المجلس الدولي لمعايير المحاسبة مثالاً واحداً (مثال 3) لأنه قد يتسبب في حدوث ارتباك في ضوء التعديلات.

تعتبر التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغيرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة مع التطبيق المبكر.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة**
- إن التعديلات تقدم استثناء آخر من الإعفاء من الاعتراف الأولي. بموجب التعديلات، لا تطبق المنشآة الاعتراف الأولي بالإفشاء للمعاملات التي تؤدي إلى فروق ضريبية مؤقتة متساوية قابلة للخصم.

استناداً إلى قانون الضرائب المعمول به، قد تنشأ فروق مؤقتة متساوية قابلة للخصم وخاضعة للضريبة عند الاعتراف الأولي باصل أو التزام في أي معاملة لا تمثل اندماج للأعمال ولا تؤثر على المحاسبة أو الربح الخاضع للضريبة.

**شركة دلقار العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

على سبيل المثال، قد ينشأ هذا عند الاعتراف بالالتزام عقد الإيجار وما يقابلها من حق استخدام الأصل بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 في تاريخ بدء عقد الإيجار.

وفقاً للتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12، يتبعن على المنشأة الاعتراف بأصل والتزام ضريبي مؤجل ذو صلة، مع الاعتراف بأي أصل ضريبي مؤجل يخضع لمعايير الاسترداد الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 12.

يضيف مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً مثلاً توضيحاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم 12 الذي يشرح كيفية تطبيق التعديلات.

تطبق التعديلات على المعاملات التي تحدث في أو بعد بداية أول فترة مقارنة معروضة. وبالإضافة إلى ذلك، تعرف المنشأة في بداية أقرب فترة مقارنة بما يلي:

- أصل ضريبي مؤجل (إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة يمكن على أساسها استخدام الفرق المؤقت القابل للخصم) والتزام ضريبي مؤجل لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة المرتبطة بما يلي:
 - حق استخدام موجودات ومطلوبات الإيجار.
 - إيقاف التشغيل وإعادة الاسترداد والمطلوبات المماثلة والمبالغ المقابلة المعترف بها كجزء من تكفة الأصل ذي الصلة.
- الآثار التراكمي للتطبيق المبني للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في ذلك التاريخ.

تسري التعديلات لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر. يتوقع أعضاء مجلس إدارة الشركة أن تطبق هذه التعديلات لا يكون له تأثير على البيانات المالية للشركة في الفترات المستقبلية في حالة حدوث مثل هذه المعاملات.

السياسات المحاسبية الهامة

-3

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

أسس إعداد البيانات المالية

(3/1)

تم إعداد هذه البيانات المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفصيرات 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 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 أحکامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفتراضات جوهرياً بالنسبة للبيانات المالية مبنية في إيضاح رقم (4).

شركة دلavan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع البيانات بالدينار الكويتي مالم يذكر غير ذلك"

(3/2) تحقق و عدم تتحقق الموجودات والمطلوبات المالية
يتم تتحقق الأصل المالي أو الإنزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية، كما لا يتم تتحقق 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 الإحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل، ولا يتحقق الإنزام المالي عند الإغفاء من الإنزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

(3/3) الإنزامات المالية/حقوق الملكية
يتم لاحقاً قياس وتسجيل الإنزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كالإنزامات مالية في حال وجود التزام تعاقدي لتسليم النند أو أصل مالي آخر.

(3/4) النقد والنقد المعادل
يتم تصنيف النقد بالصندوق، والودائع تحت الطلب وأجل لدى البنك التي لا تتجاوز أجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر بالصافي من تسهيلات السحب البنكي على المكتشوف كنقد ونقد معاذل في بيان التدفقات النقدية.

(3/5) الذمم المدينية
تدرج الذمم المدينية بالقيمة الاسمية ناقصاً المخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها، تقوم الشركة بشكل مستمر بقياس مخصص خسارة انخفاض في قيمة الذمم المدينية بمبلغ مساوي للخسارة الانتقامية المتوقعة.

(3/6) استثمارات عقارية
تمثل الاستثمارات العقارية تلك المقارات المحافظ بها لغرض التأجير و/أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم المحاسبة باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مدينياً 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 المقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مزيدة ببيانات من السوق.

يتم الإعتراف مباشرة بأرباح أو خسائر سواه ناجحة 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".

تم التحويلات إلى أو من الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الإستخدام، بالنسبة للتحول من الإستثمار العقاري إلى عقار يشغل المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الإستخدام، فإذا أصبح العقار الذي يشغل المالك عقاراً استثمارياً، عندما تقوم الشركة بإحصاب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الإستخدام.

(3/7) الممتلكات والمعدات
تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق. 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 التغير 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.

تسهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة التخريبية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها على فترة 5 سنوات.

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

ندرج الممتلكات تحت الإنشاء لأغراض الإنتاج، الإيجار أو لأغراض إدارية أو لأغراض لم تحدد بعد بالتكلفة ناقصاً أي خسائر محققة نتيجة إنخفاض القيمة. وتشتمل التكلفة على الأتعاب المهنية. يبدأ استهلاك هذه الممتلكات، على نفس أساس إحتساب الممتلكات الأخرى، بينما يتم تجهيز الممتلكات لاستخدامها المزمع.

انخفاض القيمة

(3/8)

- الموجودات المالية غير المشتقة
- الموجودات المالية يتم تقييمها بتاريخ كل تقرير تحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي لأنخفاض القيمة. يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية ما يلي:
- تغير أو تقصير من جهة الدين.
 - إعادة جدولة المبلغ المستحق للشركة وفقاً للشروط التي لم تقم الشركة أخذها بالأعتبار.
 - مؤشرات على أن الدين سيدخل في حالة أفلان، أو
 - بيانات ظاهرة تشير إلى أن هناك نقص بالقياس بخصوص التدفقات النقدية المتوقعة من مجموعة الموجودات المالية.

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطغاة

- تضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطغاة من الذمم المدينة التجارية والعقد لدى البنك 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 الأفتراضية 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 الأفتراضية المحتملة خلال العمر المتوقع للأداء المالي.

اختارت 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 المبدئي وعند تغير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ الشركة بالأعتبار معلومات مزيدة ومقولة خاصة ومتوفرة بدون جهد ولا تكلفة. أن هذا يتضمن كل من معلومات الكمية والنوعية والتحليلات، على أساس الخبرة التاريخية والمعلومات حول تقييم مخاطر الائتمان والنظرية 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 تغير عندما:

- يكون من المرجح أن يسد دعيل التزاماته الائتمانية للشركة بالكامل، دون لجوء الشركة لأجراءات مثل تحصيل الصisan المستحق (إن كانت تختفي 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 الفعلية للموجود المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير، بتقييم الموجودات المالية الظاهرة بالتكلفة المطغاة.

يعتبر موجود مالي أنه "منخفض القيمة الائتمانية" عندما يقع حدث أو أكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من الموجود المالي.

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

عرض/انخفاض القيمة

يتم حسم مخصص خسائر الموجودات المالية التي تقلس بالتكلفة المطفأه من القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات.
خسائر انخفاض القيمة الخاصة بالذمم التجارية والذمم المدينة الأخرى يتم عرضها ضمن المصروفات 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 للأستراد لذاك الموجود لأغراض اختبار انخفاض القيمة يتم تجميع الموجودات معًا في مجموعات موجودات أصغر تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر وذلك بصورة مستقلة على نحو كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

القيمة القابلة للأستراد لموجود أو لوحدة منتجة للنقد هي قيمة قيد الاستخدام وقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أكبر. تستند القيمة قيد الاستخدام إلى التدفقات النقدية المستقبلية المقرونة مخصوصة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة الذي يعكس التقييمات السوقية الحالية لقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذاك الموجود أو الوحدة المنتجة للنقد.

يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الحاله التي تزيد فيها القيمة الدفترية للموجود أو لوحدة المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للأستراد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تخفيضها لتخفيف القيمة الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد وذلك على أساس النسب.

يتم عكس خسارة التدفق في القيمة فقط لدى التي تكون فيها القيمة الدفترية للموجود لا تزيد عن القيمة الدفترية التي يتم تحديدها بالصافي من الاستهلاك، في حالة عدم وجود الاعتراف بخسارة تدنى القيمة.

(3/9) **نسم دانة ومتطلبات**
ندرج الذمم الدانة والمطلوبات بالقيمة الاسمية.

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم "الشركة" الذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقًا من قبل "الشركة" ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاءها حتى تاريخ المركز المالي. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج تكلفة الأسهم المشترأة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة الإصدار يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "ربح بيع أسهم الخزينة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحويل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذاك الحساب، ويتم تحويل الخسارة الإضافية على الأرباح المحافظ بها ومن ثم الاحتياطيات. تستلزم الأرباح المحققة لاحقًا عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المحافظ بها والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة.

لا يتم توزيع أرباح نقدية عن تلك الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

(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 المحافظ بها كافة الأرباح والخسائر للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مساهمي الشركة تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

"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 بناء على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها، سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبلغ يتم جمعها نهاية عن أطراف ثلاثة. وتقوم الشركة بالاعتراف بطلبات العقد للبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ (إن وجدت)، كمطالبات أخرى في بيان المركز المالي. وبالتالي، إذا أوفت الشركة بالالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعرف الشركة بما يأصل عقد أو مستحق (إن وجد)، في بيان المركز المالي الخاص بها، اعتناداً 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 تلتقي الشركة سلفة أو وبيعة أو كلها معترف بها كالتزام.
 يتم الاعتراف بالسلف كإيراد مع مرور الوقت بينما يتم رد الودائع إلى العميل وفقاً لعقد الإيجار عند الإنتهاء.
 تتحسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاوني لكل نشاط.

(3/14) تكاليف الأقراض

تحسب العواند على القروض والتسهيلات على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.
 يتم رسملة تكاليف الأقراض التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكاليف ذلك الأصل وينبأ رسملة هذه التكاليف عندما يجري تكب德 النفقات على الأصل وتكبد تكاليف الأقراض وتكون الأشطة اللازمة لإعداد الأصل قيد التنفيذ ويتم إيقاف الرسملة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو البيع.
 يتم الاعتراف بتكاليف الأقراض التي لا تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(3/15) المخصصات

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

التناقص

يتم التناقص فقط بين الموجودات والمطالبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التناقص على المبالغ المسجلة وتتوى الإدارة السداد على أساس الصافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطالبات في نفس الوقت.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف وتحسب بواقع 1% من الربح بعد التحويل إلى الاحتياطي القانوني وقبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة، ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة.

مساهمة الزكاة

يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بالزكاة كمصروف وتحسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 و .46/2006

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم الاعتراف بحصة الشركة الخاصة بضريبة دعم العمالة الوطنية كمصروف وتحسب وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 24/2012 والقانون رقم 19/2000.

(3/19)

**شركة دلavan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(3/20) الإلتزامات والموارد المحتملة
 لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة لمنافع 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 التأكيد 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

الالتزامات 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 تغیرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أية إلتزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

تصنيف العقارات

يتبع 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 العادي.
 وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق أيرادات من تأجيره أو إرتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

الأسباب الرئيسية لعدم التأكيد من التقديرات

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية
 تقوم إدارة الشركة سنوياً باختبار إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 3.
 يتم تحديد القيمة المسترددة لأصل ما على أساس طريقة الإستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات حول التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي المقرر للأصل المخصوص باستخدام معدلات السوق.

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

تقسيم الاستثمارات العقارية

تقوم الشركة بقيد الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة والنقد الشامل الآخر، حيث يتم استخدام ثلاثة طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوازية للتغيرات النقدية المستقبلية المتزمرة للأصل يستناداً إلى المقدار والشروط الإيجارية القائمة وخصومتها لقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

ب) رسملة الدخل: والتي يتم بها تغیر قيمة العقار استناداً 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 تغیرات 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.

(12)

**شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

**إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"**

-	النقد والنقد المعادل	
2021	2022	
73,463	66,673	نقد بالصندوق
3,603,290	2,768,073	حسابات جارية لدى البنوك
3,676,753	2,834,746	
		استثمارات عقارية
2021	2022	
3,240,000	3,110,000	الرصيد في 1 يناير
(130,000)	-	التغير في القيمة العادلة
-	2,060,000	الإضافات
3,110,000	5,170,000	الرصيد في 31 ديسمبر
		-
		إن الإضافات المذكورة أعلاه تم اقتناصها بموجب عقود إجارة مع وعد بالشراء في نهاية مدة الإيجار من قبل أحدى البنوك المحلية الإسلامية (إيضاح - 8).
		-
		إن القيمة العادلة لاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2022 تعادل قيمتها الدفترية بناءً على تقدير من قبل عدد 2 مقيم مستقل احدهما بنك محلي.
		-
		متلكات ومعدات
المجموع	سيارات	أثاث وديكورات
3,050	1,500	التكلفة
3,050	1,500	الرصيد في 1 يناير 2022
		الرصيد في 31 ديسمبر 2022
3,048	1,499	الاستهلاك المترافق
3,048	1,499	الرصيد في 1 يناير 2022
		الرصيد في 31 ديسمبر 2022
2	1	صافي القيمة الدفترية
2	1	في 31 ديسمبر 2022
		في 31 ديسمبر 2021
		-
2021	2022	دائنون إجارة
-	1,478,022	إجمالي قيمة الإنزام
-	(67,022)	الفوائد المستقبلية
-	1,411,000	القيمة الحالية للإنزام

يتمثل هذا البند في عقد تسهيلات تم منحه من أحدى البنوك المحلية الإسلامية مقابل عقود إجارة تستحق في نهاية مدة العقد وبلغ معدل العائد النطوي 2% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

(13)

**شركة دلavan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

**إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جميع البيانات بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"**

-9.	<p>ارصدة دائنة متعدة</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">2021</th><th style="width: 30%;">2022</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11,820</td><td>13,484</td><td>مؤسسة الكويت للتقدم العلمي</td></tr> <tr> <td>21,920</td><td>5,243</td><td>زكاة</td></tr> <tr> <td>46,257</td><td>32,634</td><td>ضريبة دعم العمالة الوطنية</td></tr> <tr> <td>79,997</td><td>51,361</td><td></td></tr> </tbody> </table>	2021	2022		11,820	13,484	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	21,920	5,243	زكاة	46,257	32,634	ضريبة دعم العمالة الوطنية	79,997	51,361	
2021	2022															
11,820	13,484	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي														
21,920	5,243	زكاة														
46,257	32,634	ضريبة دعم العمالة الوطنية														
79,997	51,361															
-10.	<p>المعاملات مع أطراف ذات صلة</p> <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 ارصدة أو معاملات مع أطراف ذات صلة خلال السنة.</p> <p>إن المعاملات مع الأطراف ذات صلة تخضع لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.</p>															
-11.	<p>رأس المال</p> <p>حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 6,053,025 دينار كويتي موزعاً على سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي وجميع الأسهم نقدية.</p>															
-12.	<p>اسهم خزينة</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">2021</th><th style="width: 30%;">2022</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td><td>1,545,456</td><td>عدد الأسهم</td></tr> <tr> <td>-</td><td>%2.55</td><td>نسبة الملكية (النسبة إلى إجمالي رأس المال)</td></tr> <tr> <td>-</td><td>355,455</td><td>القيمة السوقية</td></tr> <tr> <td>-</td><td>344,990</td><td>التكلفة</td></tr> </tbody> </table> <p>تنزيم الشركة بالإحتفاظ باحتياطيات أسهم رأس المال والأرباح المحفظ بها بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة المشترأة وأعتبرها غير قابلة للتوزيع طوال فترة تملكها من قبل الشركة وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.</p>	2021	2022		-	1,545,456	عدد الأسهم	-	%2.55	نسبة الملكية (النسبة إلى إجمالي رأس المال)	-	355,455	القيمة السوقية	-	344,990	التكلفة
2021	2022															
-	1,545,456	عدد الأسهم														
-	%2.55	نسبة الملكية (النسبة إلى إجمالي رأس المال)														
-	355,455	القيمة السوقية														
-	344,990	التكلفة														
-13.	<p>احتياطي قانوني</p> <p>وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام 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 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>															
-14.	<p>احتياطي اختياري</p> <p>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 اختياري ويجوز وقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.</p>															

(14)

**شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

**إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
”جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك“**

-15	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: right; padding-bottom: 5px;">صافي إيرادات إيجارات العقارات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2021</td> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">274,115</td> <td style="text-align: right;">290,750</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">(33,855)</td> <td style="text-align: right;">(32,108)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">240,260</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">258,642</td> </tr> </tbody> </table>	صافي إيرادات إيجارات العقارات	2021	2022	274,115	290,750	(33,855)	(32,108)	240,260	258,642				
صافي إيرادات إيجارات العقارات														
2021	2022													
274,115	290,750													
(33,855)	(32,108)													
240,260	258,642													
-16	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: right; padding-bottom: 5px;">مصاروفات عمومية وإدارية</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2021</td> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">31,115</td> <td style="text-align: right;">30,950</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">108</td> <td style="text-align: right;">126</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">38,270</td> <td style="text-align: right;">38,678</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,493</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">69,754</td> </tr> </tbody> </table>	مصاروفات عمومية وإدارية	2021	2022	31,115	30,950	108	126	38,270	38,678	69,493	69,754		
مصاروفات عمومية وإدارية														
2021	2022													
31,115	30,950													
108	126													
38,270	38,678													
69,493	69,754													
-17	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: right; padding-bottom: 5px;">مخصصات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2021</td> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3,750</td> <td style="text-align: right;">3,955</td> </tr> </tbody> </table>	مخصصات	2021	2022	3,750	3,955								
مخصصات														
2021	2022													
3,750	3,955													
-18	<p style="text-align: center;">التوزيعات المقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</p> <p>بن تاريخ 7 مارس 2023 انعقد مجلس إدارة الشركة واقترح ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: لا شيء). - توزيع أرباح نقدية للمساهمين بقيمة 3% من رأس المال المدفوع (3 فلس لكل سهم من رأس المال المدفوع) للسنة المالية المنتهية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: لا شيء)، كما أوصى بتوزيع أسهم خزينة منحة للمساهمين بنسبة قدرها 62% من مجموع أسهم الشركة بواقع 2 سهم لكل 100 سهم عن السنة المالية المنتهية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: لا شيء). <p>إن هذه الاقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.</p>													
-19	<p style="text-align: center;">الجمعية العمومية للمساهمين</p> <p>بن تاريخ 24 أبريل 2022 انعقدت الجمعية العمومية العادية للمساهمين والتي اعتمدت البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وعدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وكذلك عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.</p>													
-20	<p style="text-align: center;">ربحية السهم/(فلس)</p> <p>يتم احتساب ربحية السهم وذلك بتقسيم صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وذلك كما يلي:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: right; padding-bottom: 5px;">صافي ربح السنه</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2021</td> <td style="text-align: right; padding-top: 5px;">2022</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">35,257</td> <td style="text-align: right;">176,658</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">60,530,250</td> <td style="text-align: right;">60,530,250</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">(144,790)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,530,250</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">60,385,460</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.58</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2.93</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمه خلال السننه</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">المتوسط المرجح لأسهم الخزينة/(سهم)</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمه خلال السننه/(سهم)</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">ربحية السهم/(فلس)</p>	صافي ربح السنه	2021	2022	35,257	176,658	60,530,250	60,530,250	-	(144,790)	60,530,250	60,385,460	0.58	2.93
صافي ربح السنه														
2021	2022													
35,257	176,658													
60,530,250	60,530,250													
-	(144,790)													
60,530,250	60,385,460													
0.58	2.93													

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"جمع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر خلاف ذلك"

-21 **الأدوات المالية وإدارة المخاطر**

(ا) **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:

2021	2022	الموجودات المالية
3,676,753	2,834,746	النقد والنقد المعادل
5,455	5,449	أرصدة مدينة مختلفة
3,682,208	2,840,195	
2021	2022	المطلوبات المالية
-	1,411,000	دائنون إجارة
79,997	51,361	أرصدة دائنة متعددة
79,997	1,462,361	

القيمة العادلة للأدوات المالية
 تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسددها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل علىأسس متكافئة. وقد استخدمت الشركة الإقرارات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية حيث تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة طبقاً لما يلى:
 • 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 استناداً إلى التدفقات التقنية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
 إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطغاة لا تختلف بصورة جوهريّة عن قيمتها الدفترية.

(ب) **إدارة المخاطر المالية**

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

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

• **مخاطر الإنتمان**

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

**شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت**

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك."

• **مخاطر السيولة**

تنتمي مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها النقدية، إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ بنقية 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 الاستحقاقات للمطلوبات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2022:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
1,411,000	-	1,411,000	دائعو إجارة
51,361		51,361	أرصدة دائنة متعدة
46,731	46,731	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,509,092	46,731	1,462,361	

وفيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2021:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
79,997	-	79,997	أرصدة دائنة متعدة
42,776	42,776	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
122,773	42,776	79,997	

• **مخاطر السوق**

تضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر سعر الأسهم، وتتشكل تلك المخاطر نتيجة تغير أسعار الأسهم بالسوق وكذلك تغير 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.

تشكل 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.

تشكل مخاطر سعر الفائدة عن القروض طويلة الأجل، لأن القروض بمعدلات فائدة متغيرة تعرض الشركة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب أسعار الفائدة والقروض المنوحة 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 والتشفيرية لا تتأثر بتغيرات سعر الفائدة بالسوق.

شركة دلcan العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
"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 تحفظ باستثمارات في أوراق مالية.

-22 إدارة مخاطر رأس المال

تدير الشركة رأس مالها لضمان مقدرة الشركة على مواصلة عملياتها وفقاً لمبدأ الإستمرارية وتعظيم العائد للمساهمين والمنافع إلى المعاملين معها من خلال استخدام الأمثل للدين وحقوق الملكية.

ت تكون بنية رأس المال الشركة من حقوق الملكية التي تشتمل على رأس المال وأسهم الخزينة والإحتياطي والأرباح المحفظة بها.

-23 أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتناسب مع تبويب وتصنيف أرقام السنة المالية الحالية.