

شركة دلفان العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة دلقان العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت

البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 2
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	3
بيان المركز المالي	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية	5
بيان التدفقات النقدية	6
إيضاحات حول البيانات المالية	7 - 25

السادة المساهمين المحترمين
شركة دلقان العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية

الامتناع عن إبداء الرأي

لقد تم تعييننا لتدقيق البيانات المالية لشركة دلقان العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2025، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

نحن لا نبدي رأياً حول البيانات المالية المرفقة لشركة دلقان العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة")، نظراً لأهمية الأمور الموضحة في فقرة "أساس الامتناع عن إبداء الرأي" الموضحة في تقريرنا، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة تُشكل أساساً لإبداء رأي تدقيق حول هذه البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

أساس الامتناع عن إبداء الرأي

خلال السنة المالية الحالية، وكما هو مبين في إيضاح (26) المرفق بالبيانات المالية، قامت إدارة الشركة بإعادة تصنيف أرصدة كانت معروضة سابقاً ضمن بند أرصدة البنوك إلى حسابات الأطراف ذات الصلة، كما أعادت عرض الأرقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وفقاً لذلك.

وعلى الرغم من حصولنا على مصادقات من البنوك ومن الأطراف ذات الصلة، إلا أن تلك المصادقات اقتصررت على تأكيد الأرصدة، ولم توفر أدلة تدقيق كافية ومناسبة بشأن منشأ جزء جوهري من رصيد أول المدة الخاص بأحد الأطراف ذات الصلة (الشركة الأم)، والمعاملات التي أدت إلى تكوينه، بما في ذلك بعض المعاملات التي تمت خلال الفترات السابقة وما ترتب عليها من أرصدة افتتاحية، كما لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة للتحقق من الجوهر الاقتصادي وطبيعة المعاملات مع الأطراف ذات الصلة ومدى اكتمال تلك المعاملات والإفصاحات المرتبطة بها، وذلك لعدم توافر المستندات المؤيدة التي تمكننا من التحقق من صحة تلك الأرصدة والمعاملات.

ونظراً لأن آثار تلك الأرصدة والمعاملات تمتد إلى البيانات المالية للسنة الحالية، فقد تعذر علينا تقييم مدى تأثير هذا الأمر على البيانات المالية، كما لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت هناك أية تعديلات قد تكون ضرورية على أرصدة أو معاملات أو إفصاحات الأطراف ذات الصلة أو مدى اكتمالها، أو على الأرقام المقارنة، أو على أي من بنود البيانات المالية الأخرى التي قد تكون تأثرت بهذه المعاملات.

ونظراً للأهمية الجوهرية والانتشار المحتمل لآثار الأمر المبين أعلاه، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتكوين أساس لإبداء رأي بشأن البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025.

التأكيد على أمر

نلفت الانتباه إلى ما ورد بإيضاح (25) حول البيانات المالية فيما يتعلق بالأحداث اللاحقة.

أمر آخر

إن البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تم تدقيقها من قبل مراقب حسابات آخر، والذي أصدر تقريره غير المتحفظ حولها بتاريخ 2 مارس 2025، علماً بأن كتاب تعييننا لم يتضمن القيام بعمل تدقيق أو مراجعة أو تطبيق لأي إجراءات أخرى على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً أو استنتاجاً أو أي شكل آخر من أشكال التأكيد حول البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، باستثناء التعديلات الواردة في إيضاح (26) حول البيانات المالية.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للشركة لسنة 2025

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بخلاف البيانات المالية وتقرير المراجع المستقل بشأنها. وبسبب الأهمية الجوهرية للأمر المبين في فقرة "أساس الامتناع عن إبداء الرأي"، لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتكوين أساس لإبداء رأي بشأن البيانات المالية. وعليه، لا نبدي أي استنتاج تأكيد بشأن ما إذا كانت المعلومات الأخرى متسقة مع البيانات المالية أو مع المعرفة التي حصلنا عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو متضمنة تحريفاً جوهرياً.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية الشركة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء. يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للشركة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

إن مسؤوليتنا هي تدقيق البيانات المالية للشركة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، وإصدار تقريرنا، ومع ذلك، ونظراً للأمور الموضحة في بند "أساس الامتناع عن إبداء الرأي" في تقريرنا، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة تشكل أساساً لرأي تدقيق حول هذه البيانات المالية.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بمراجعتنا للبيانات المالية في دولة الكويت، وقد فينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر باستثناء الآثار المحتملة للأمور الموضحة في فقرة "أساس الامتناع عن إبداء الرأي"، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، اللاحقة فيما عدا التعاملات المتعلقة بالأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات صلة دون الموافقة عليها من الجمعية العمومية للمساهمين إيضاح (13)، وقيام الشركة بممارسة نشاط الاستثمار في الأسهم بما لا يتفق مع أغراض الشركة إيضاح (14)، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

كما نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 وتعديلاته اللاحقة في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات ذات الصلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي. باستثناء ما ورد في إيضاح (25) حول البيانات المالية.



فلاح عواض المطيري
مراقب حسابات مرخص رقم 97 فئة (أ)
مكتب المستشار الكويتي لتدقيق الحسابات
عضو داكسن العالمية

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

2024	2025	ايضاح	
			الإيرادات:
298,977	190,631	6	صافي إيرادات إيجارات العقارات
142,830	917,000	10	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
480,000	-		أرباح من بيع استثمارات عقارية
921,807	1,107,631		مجموع الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى:
69,742	158,762	7	مصاريف عمومية وإدارية
121,698	354,608		مصروفات تمويلية
4,450	9,795	8	مخصصات
195,890	523,165		مجموع المصاريف والأعباء الأخرى
725,917	584,466		صافي ربح السنة قبل الاستقطاعات
(7,304)	(5,891)		زكاة
(6,533)	(5,260)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(18,259)	(14,728)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
693,821	558,587		صافي ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
693,821	558,587		إجمالي الدخل الشامل للسنة
10.49	8.44	9	ربحية السهم/ (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 – 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

2024 (مُعدلة)	2025	ايضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
6,178,000	13,985,000	10	استثمارات عقارية
2	2	11	ممتلكات ومعدات
6,178,002	13,985,002		
			الموجودات المتداولة
2,849,799	218,408	12	النقد والنقد المعادل
3,370,000	3,335,296	13	مستحق من أطراف ذات صلة
-	80,888	14	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
5,450	18,176		أرصدة مدينة أخرى
6,225,249	3,652,768		
12,403,251	17,637,770		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
6,053,025	6,658,328	15	رأس المال
(74,745)	(74,745)	16	أسهم خزينة
574,778	633,225	17	احتياطي إجباري
132,633	189,490	18	احتياطي اختياري
-	80,888	14	احتياطي مساهمات الملاك
603,714	441,694		أرباح مترجمة
7,289,405	7,928,880		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
55,191	59,836	19	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			المطلوبات المتداولة
3,655,300	7,588,385	20	دائنو إجارة
1,344,700	1,523,860	13	مستحق إلى أطراف ذات صلة
58,655	536,809	21	دائنون ومطلوبات أخرى
5,058,655	9,649,054		
5,113,846	9,708,890		مجموع المطلوبات
12,403,251	17,637,770		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.



فهد سعود مرزعي المطيري
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد سعود مرزعي المطيري
رئيس مجلس الإدارة

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

بيان التغيرات في حقوق الملكية
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

المجموع	أرباح مترجمة	احتياطي مساهمات الملاك	احتياطي اختياري	احتياطي إجمالي	أسهم خزينة	رأس المال	
							الرصيد كما في 1 يناير 2024
6,897,406	356,899	-	60,041	502,186	(74,745)	6,053,025	صافي ربح السنة
693,821	693,821	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية
(301,822)	(301,822)	-	-	-	-	-	المحول للاحتياطيات
-	(145,184)	-	72,592	72,592	-	-	
7,289,405	603,714	-	132,633	574,778	(74,745)	6,053,025	الرصيد في 31 ديسمبر 2024
							الرصيد كما في 1 يناير 2025
7,289,405	603,714	-	132,633	574,778	(74,745)	6,053,025	صافي ربح السنة
558,587	558,587	-	(1,590)	-	-	-	المحول من الاحتياطي الاختياري إلى الأرباح
-	1,590	-	-	-	-	-	المترجمة
-	(605,303)	-	-	-	-	605,303	إصدار أسهم منحة (إبضاح - 15)
-	(116,894)	-	58,447	58,447	-	-	المحول للاحتياطيات
80,888	-	80,888	-	-	-	-	الحركة على احتياطي مساهمات الملاك
7,928,880	441,694	80,888	189,490	633,225	(74,745)	6,658,328	الرصيد في 31 ديسمبر 2025

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 25 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية.

2024 (معدلة)	2025	ايضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
693,821	558,587	صافي ربح السنة
تعديلات لـ:		
(142,830)	(917,000)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(480,000)	-	أرباح من بيع استثمارات عقارية
121,698	354,608	مصروفات تمويلية
4,450	4,645	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
197,139	840	الربح المعدل قبل احتساب أثر التغير في بنود رأس المال العامل
(2,025,300)	213,864	أطراف ذات صلة (بالصافي)
(800)	(12,726)	أرصدة مدينة أخرى
13	478,154	دائنون ومطلوبات أخرى
(1,828,948)	680,132	صافي التدفقات النقدية الناتجة من/ (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
(3,080,170)	(2,875,000)	استثمارات عقارية
3,790,000	-	المحصل من بيع استثمارات عقارية
709,830	(2,875,000)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
2,017,300	(81,915)	دائنو إجارة
(121,698)	(354,608)	مصروفات تمويلية مدفوعة
(301,822)	-	توزيعات أرباح نقدية
1,593,780	(436,523)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
474,662	(2,631,391)	(النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
2,375,137	2,849,799	12 النقد والنقد المعادل في بداية السنة
2,849,799	218,408	12 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 – 25 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية.

1. تأسيس الشركة واغراضها

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. وقد تم إجراء عدة تأشيريات على السجل التجاري كان آخرها بتاريخ 21 مايو 2025. وتم ادراج أسهم الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 20 أكتوبر 2008.

إن الاغراض التي أسست من أجلها الشركة هي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والاراضي 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 الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة انواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير وفي 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.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والانزال وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والمقاهي والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمرافق الترفيهية والرياضية والمولات 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 الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ ماليه وعقارية مداره 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 خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة.

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

إن عنوان الشركة المسجل هو: العاصمة – منطقة القبلة – القطعة 13 – القسيمة 19 – الدور 26 – رقم الوحدة 3 اسم المبني شركة ريبال العقارية – شارع فهد السالم – دولة الكويت.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية لشركة دلقان العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة") للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 12 أغسطس 2026.

يحق للجمعية العمومية لمساهمي الشركة تعديل هذه البيانات المالية خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة.

2. بيان الالتزام

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

3. تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة

3.1 المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية السنوية للشركة للسنة السابقة، باستثناء تطبيق السياسات والمعايير والتعديلات المحاسبية الجديدة التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. لم تقم الشركة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل صادر، ولكن لم يسر بعد.

موضح ادناه المعايير الجديدة والمعدلة:

المعيار أو التفسير	تاريخ الإصدار	تاريخ السريان (التقديم المبكر) ممكن ما لم يُذكر خلاف ذلك	المعايير/التفسيرات المعدلة
عدم قابلية التبادل – تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (21): آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية	أغسطس 2023	1 يناير 2025	IAS 21

عدم قابلية التبادل – تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (21): آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية

بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 21 "آثار تغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية"، تستخدم الشركة سعر الصرف الفوري عند ترجمة معاملات العملات الأجنبية.

مع ذلك، في حالات نادرة قد يتعذر استبدال عملة بأخرى، قد ينشأ هذا الخل في قابلية الصرف عندما تفرض الحكومة قيودًا على واردات وصادرات رأس المال، على سبيل المثال، أو عندما تُعلن سعر صرف رسمي مع تقييد حجم معاملات العملات الأجنبية التي يمكن إجراؤها بهذا السعر. ونتيجة لذلك، يعجز المشاركون في السوق عن شراء وبيع العملات لتلبية احتياجاتهم بسعر الصرف الرسمي، فيلجؤون بدلًا من ذلك إلى أسواق غير رسمية موازية.

على الرغم من أن عددًا قليلًا من الدول يتأثر بهذا الأمر، إلا أنه قد يكون له تأثير محاسبي كبير على الشركات المتأثرة. في أغسطس 2023، عدّل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) معيار المحاسبة الدولي رقم 21 لتوضيح ما يلي:

- متى تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى؛ و
 - كيفية تقدير الشركة لسعر الصرف الفوري عندما تكون العملة غير قابلة للتبادل.
- لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

3.2 المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار البيانات المالية لم تقم الشركة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولكن لم تسر بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل الشركة. تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للشركة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات.

نتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للشركة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية للشركة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى، ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

المعيار أو التفسير	تاريخ السريان	المعايير/التفسيرات المعدلة
تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (9)		
الأدوات المالية والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (7) الأدوات المالية: الإفصاحات التحسينات السنوية لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية	1 يناير 2026	IFRS 9
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (18): العرض والإفصاح في البيانات المالية	1 يناير 2026	IFRS 1,7,9,10 / IAS 7
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (19): الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات	1 يناير 2027	IFRS 18
بيع أو المساهمة بالأصول بين المستثمر وشركته التابعة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) (البيانات المالية الموحدة) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) (الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة)	1 يناير 2027	IFRS 19
	سيتم تحديده لاحقاً	
		IFRS 28, 10

تصنيف وقياس الأدوات المالية – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (9) الأدوات المالية والمعيار الدولي لإعداد

التقارير المالية (7) الأدوات المالية: الإفصاحات.

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية استجابةً للملاحظات الواردة خلال مراجعة ما بعد تطبيق معيار التقارير المالية الدولية رقم 9 (الأدوات المالية) والمتطلبات ذات الصلة في معيار التقارير المالية الدولية رقم 7 (الأدوات المالية: الإفصاحات).

عدّل مجلس معايير المحاسبة الدولية المتطلبات المتعلقة بما يلي:

- تسوية الالتزامات المالية باستخدام نظام الدفع الإلكتروني؛ و
- تقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، بما في ذلك تلك التي تتضمن خصائص مرتبطة بالمعايير البيئية والاجتماعية والحوكمة.

كما عدّل مجلس معايير المحاسبة الدولية متطلبات الإفصاح المتعلقة بالاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وأضاف متطلبات إفصاح للأدوات المالية ذات الخصائص المشروطة التي لا ترتبط مباشرةً بمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية.

التحسينات السنوية لمعايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) - تعديلات على:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 1 - التطبيق الأول لمعايير إعداد التقارير المالية الدولية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 - الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة له بشأن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 - الأدوات المالية.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 - البيانات المالية الموحدة؛ و
- المعيار المحاسبي الدولي 7 - بيان التدفقات النقدية.

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

تهدف عملية التحسينات السنوية إلى تعزيز وضوح معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS®) واتساقها الداخلي. في هذا المجلد من التحسينات، يُجري مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) تعديلات طفيفة على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 - الأدوات المالية، وعلى أربعة معايير محاسبية أخرى.

تتناول التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 ما يلي:

- تعارض بين المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 15 - الإيرادات من العقود مع العملاء فيما يتعلق بالقياس الأولي لحسابات القبض التجارية؛ و
- كيفية قيام المستأجر بتسجيل إلغاء الاعتراف بالإيجار بموجب الفقرة 23 من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 9.

قد يتطلب التعديل المتعلق بحسابات القبض التجارية من بعض الشركات تغيير سياستها المحاسبية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18: عرض البيانات المالية والإفصاح عنها

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18 المتطلبات العامة لعرض البيانات المالية والإفصاح عنها. ويُلزم المنشأة بتقديم شركة كاملة من البيانات المالية مرة واحدة على الأقل سنوياً، مع بيانات مقارنة للسنة السابقة (بما في ذلك البيانات المقارنة في الإيضاحات).

يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 1: عرض البيانات المالية. لم يراجع مجلس معايير المحاسبة الدولية جميع جوانب المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عند وضع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18، بل ركز بدلاً من ذلك على بيان الربح أو الخسارة. احتفظ مجلس معايير المحاسبة الدولية ببعض الفقرات من المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18، ونقل بعض الفقرات من المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 إلى المعيار المحاسبي الدولي رقم 8: أساس إعداد البيانات المالية، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7: الأدوات المالية: الإفصاحات.

- يهدف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18 إلى تحسين التقارير المالية من خلال:
- إلزام المنشأة بعرض مجموعتين فرعيتين جديدين محددين في بيان الربح أو الخسارة، وهما: الربح التشغيلي والربح قبل التمويل وخصائب الدخل.
- إلزام الكيان بالإفصاح عن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة - وهي المجاميع الفرعية للإيرادات والمصروفات غير المحددة في معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية، والتي تُستخدم في البيانات العامة للتعبير عن وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للشركة؛ و
- إضافة مبادئ جديدة لتجميع وتفكيك البنود.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 19: الشركات التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة: الإفصاحات

بموجب إصدار مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19، يمكن للشركات التابعة للشركات التي تستخدم معايير المحاسبة الدولية (IFRS®) تقليل إفصاحاتها بشكل كبير والتركيز أكثر على احتياجات المستخدمين. يُسمح للشركة التابعة غير الخاضعة للمساءلة العامة، والتي تتبع لشركة أم تُعد حسابات موحدة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية (IFRS®)، بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19.

أما الشركات التابعة التي تُطبق حالياً معيار المحاسبة الدولي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة (IFRS for SMEs) أو مبادئ المحاسبة المقبولة عموماً (GAAP) في بياناتها المالية القانونية، فلن تحتاج بعد الآن إلى إعداد مجموعتين من السجلات المحاسبية لأغراض إعداد التقارير الموحدة للشركة في حال تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 19.

بيع أو المساهمة بالأصول بين مستثمر وشركته التابعة أو مشروعه المشترك - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10: البيانات المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة

في 11 سبتمبر 2014، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10: البيانات المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات التابعة والمشاريع المشتركة (2011). وستدخل هذه التعديلات حيز التنفيذ اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2016 أو بعده. وفي ديسمبر 2015، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية تأجيل تاريخ نفاذ هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى.

وتعالج هذه التعديلات تناقضاً مُعترفاً به بين متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 10 ومتطلبات معيار المحاسبة الدولي 28 (2011) فيما يتعلق ببيع أو المساهمة بالأصول بين مستثمر وشركته التابعة أو مشروعه المشترك. النتيجة الرئيسية لهذه التعديلات هي الاعتراف بالربح أو الخسارة الكاملة عند التعامل مع نشاط تجاري (سواء كان تابعاً لشركة فرعية أم لا). أما عند التعامل مع أصول لا تُشكّل نشاطاً تجارياً، فيُعترف بالربح أو الخسارة الجزئية، حتى لو كانت هذه الأصول تابعة لشركة فرعية. وقد تم تأجيل تاريخ نفاذ هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى، مع استمرار السماح بتطبيقها المبكر.

4. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

4.1 أسس إعداد البيانات المالية

- تم إعداد هذه البيانات المالية المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت وتعديلاته اللاحقة.
- إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة السابقة.
- 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 وافترضاات 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 الافتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبينة في إيضاح رقم (5).

4.2 تحقق الإيرادات

- يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تلبى الشركة التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات الموعودة إلى عملائها. ويتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. وتقوم الشركة بالاعتراف بمطلوبات العقد للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرضية وتقدم هذه المبالغ (إن وجدت)، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا أوفت الشركة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعترف الشركة إما بأصل عقد أو مستحق (إن وجد)، في بيان المركز المالي الخاص بها، اعتماداً على ما إذا كان هناك شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.
- يتم إثبات إيرادات الإيجار من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار الفردية. عندما يدخل العميل في البداية إلى عقد إيجار، عادة ما تتلقى الشركة سلفة أو ودیعة أو كليهما معترف بهما كالتزام. يتم الاعتراف بالسلف كإيراد مع مرور الوقت بينما يتم رد الودائع إلى العميل وفقاً لعقد الإيجار عند الإنهاء.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

4.3 تكاليف الاقتراض

- تحتسب العوائد على القروض والتسهيلات على أساس مبدأ الاستحقاق ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.
- يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسملة هذه التكاليف عندما يجري تكبد النفقات على الأصل وتكبد تكاليف الاقتراض وتكون الأنشطة 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 الاقتراض التي لا تعزي مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

4.4 المخصصات

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

4.5 الضرائب

4.5.1 ضريبة دعم العملة الوطنية

تحتسب الشركة ضريبة دعم العملة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع توزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العملة الوطنية من أرباح السنة.

4.5.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح الشركة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناءً على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استئناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4.5.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. وبموجب لوائح الزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو السنوات السابقة.

4.6 النقص

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

4.7 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 الاستثمارية مؤيدة بأدلة 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 باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

4.8 الممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم. ونقوم 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 احتساب الممتلكات الأخرى، حينما يتم تجهيز الممتلكات لاستخدامها المزمع.

4.9 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.

4.10 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.

4.11 الأدوات المالية

التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأيضا كان ذلك منطبقاً لإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل الشركة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيئي".
- أ) تحويل الشركة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل.

ب) لم تحول الشركة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل. عندما تقوم الشركة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية وعندما تدخل الشركة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة الشركة على هذا الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة.

تصنيف الموجودات المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)
- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

- يجوز للشركة إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:
- يجوز للشركة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للشركة تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI
- كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

القياس اللاحق للموجودات المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصًا مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تقوم الشركة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
 - الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI كما هو موضح أدناه).
- استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI
- عند التحقق المبدئي، يجوز للشركة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم الشركة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئيًا بالقيمة العادلة زائدًا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة إلى أرباح محتفظ بها ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة.

• الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

تشتمل الأصول المالية للشركة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على ما يلي:

- الاستثمار في أسهم حقوق الملكية

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

• **انخفاض قيمة الموجودات المالية**

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الانخفاض من طريقة الخسائر المتكبدية لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر الائتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة (إن وجدت)

يتم تطبيق قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:

- (1) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.
- (2) الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

4.12 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم "الشركة" الذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل "الشركة" ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى تاريخ المركز المالي. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج تكلفة الأسهم المشتراة 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 تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المتراكمة ومن ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المتراكمة 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.

4.13 حقوق الملكية والاحتياطات

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها ودفعها.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة.

تتضمن الأرباح المتراكمة كافة الأرباح والخسائر للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مساهمي الشركة تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

4.14 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

4.15 ذمم دائنة ومطلوبات

تدرج الذمم الدائنة والمطلوبات بالقيمة الاسمية.

4.16 العملات الأجنبية

تقيد المعاملات بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المقومة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المقومة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

4.17 الالتزامات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية مستبعداً، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

5. الأحكام المحاسبية الهامة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات 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 الالتزامات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقع أو عدم وقع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تقع بالكامل ضمن سيطرة الشركة. يتم تسجيل مخصصات الالتزامات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أية التزامات محتملة يستند إلى أحكام الإدارة.

تصنيف العقارات

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

الأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تقوم إدارة الشركة سنوياً باختبار انخفاض قيمة الموجودات الملموسة طبقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 4. يتم تحديد القيمة المستردة لأصل ما على أساس طريقة الاستخدام. تستخدم هذه الطريقة توقعات حول التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل المخصص باستخدام معدلات السوق.

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

تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم الشركة بقيد الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، 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 استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير 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 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.

6. صافي إيرادات إيجارات العقارات

2024	2025	
330,085	205,075	إيرادات إيجارات العقارات
(31,108)	(14,444)	مصروفات العقارات
298,977	190,631	

7. مصاريف عمومية وإدارية

2024	2025	
33,215	35,688	تكاليف الموظفين
-	9,600	إيجارات
209	-	أدوات كتابية
36,318	113,474	أخرى
69,742	158,762	

8. مخصصات

2024	2025	
4,450	4,645	مكافأة نهاية الخدمة
-	5,150	أجازات الموظفين
4,450	9,795	

9. ربحية السهم / (فلس)

تحتسب ربحية السهم عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) كما يلي:

2024	2025	
693,821	558,587	صافي ربح السنة
66,148,192	66,148,192	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائم خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
10.49	8.44	ربحية السهم / (فلس)

تم إعادة احتساب المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 ليعكس أسهم المنحة البالغة 6,053,025 سهم والتي تم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين بتاريخ 28 أبريل 2025 (إيضاح - 22).

10. استثمارات عقارية

2024 (معدلة)	2025	
6,265,000	6,178,000	الرصيد في 1 يناير
3,080,170	6,890,000	الإضافات
(3,310,000)	-	استيعادات
142,830	917,000	التغير في القيمة العادلة
6,178,000	13,985,000	الرصيد في 31 ديسمبر

- تتضمن الإضافات المذكورة أعلاه إضافات تم اقتناؤها بموجب عقود إجارة مع وعد بالشراء في نهاية مدة الإيجار من قبل أحد البنوك المحلية الإسلامية (إيضاح - 20) وقد تم استبعاد أثر المعاملة غير النقدية بمبلغ 4,015,000 من بيان التدفقات النقدية.
- تم ادراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2025 بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلي وقد أخذت الإدارة القيمة الأقل.
- إن الاستثمارات العقارية تتضمن استثمارات بمبلغ 7,588,385 دينار كويتي مقتناه بموجب عقود إجارة مع وعد بالشراء من قبل أحد البنوك المحلية الإسلامية (إيضاح - 20).

11. ممتلكات ومعدات

المجموع	سيارات	أثاث وديكورات	التكلفة
3,050	1,500	1,550	الرصيد في 1 يناير 2025
3,050	1,500	1,550	الرصيد في 31 ديسمبر 2025
3,048	1,499	1,549	الاستهلاك المتراكم
3,048	1,499	1,549	الرصيد في 1 يناير 2025
			الرصيد في 31 ديسمبر 2025
			صافي القيمة الدفترية
2	1	1	في 31 ديسمبر 2025
2	1	1	في 31 ديسمبر 2024

12. النقد والنقد المعادل

2024 (معدلة)	2025	
65,958	860	نقد بالصندوق
2,783,841	217,548	حسابات جارية لدى البنوك
2,849,799	218,408	

إيضاحات حول البيانات المالية

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

" جميع المبالغ بالدينار الكويتي "

13. المعاملات مع أطراف ذات صلة

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

2024 (معدلة)	2025	
		<u>أرصدة مدرجة في بيان المركز المالي:</u>
3,370,000	3,335,296	مستحق من أطراف ذات صلة
-	80,888	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح - 14)
1,344,700	1,523,860	مستحق إلى أطراف ذات صلة
		<u>معاملات مدرجة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر:</u>
24,025	43,185	رواتب وأجور
9,600	9,600	إيجارات

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

14. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2024	2025	
-	1,815,908	الإضافات خلال السنة
-	(1,735,020)	استيعادات خلال السنة
-	80,888	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة المالية الحالية، حصلت الشركة، دون مقابل، على أسهم تمثل نسبة 17% من رأس مال شركة مجموعة دلفان القابضة من أحد مساهمي الشركة، والذي يُعد أيضاً طرفاً ذا صلة وذلك لتوزيعها على مساهميها. وعليه تم إثباتها ضمن حقوق الملكية تحت بند "احتياطي مساهمات الملاك".

وبتاريخ 21 يوليو 2025، وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين على توزيع تلك الأسهم كأصول عينية على مساهمي الشركة، كلٌ بحسب نسبة ملكيته في رأس مال الشركة. وقد تم تنفيذ التوزيع واستكمال إجراءاته، وعليه تم استبعاد تلك الأسهم من البيانات المالية مع تخفيض بند "احتياطي مساهمات الملاك" وذلك وفقاً لما هو مبين في (إيضاح - 22).

وقد تم استبعاد أثر تلك المعاملة من بيان التدفقات النقدية حيث أنها معاملة غير نقدية.

إن الشركة تمارس نشاط الاستثمار في الأسهم وذلك بما لا يتفق مع الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة.

15. رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل مبلغ 6,658,328 دينار كويتي موزعاً على 66,583,275 سهم قيمة كل سهم 100 فلس كويتي وجميع الأسهم نقدية.

بتاريخ 28 أبريل 2025 انعقدت الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين والتي أقرت زيادة رأس المال من 6,053,025 دينار كويتي إلى 6,658,327.500 دينار كويتي بزيادة قدرها 605,302.500 دينار كويتي وذلك عن طريق إصدار أسهم منحة بما يعادل 10% من رأس المال بواقع 10 سهم لكل 100 سهم وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري بتاريخ 21 مايو 2025.

16. أسهم خزينة

2024	2025	
395,530	435,083	عدد الأسهم
%0.65	%0.65	نسبة الملكية (النسبة إلى إجمالي رأس المال)
77,524	75,704	القيمة السوقية
74,745	74,745	التكلفة

تلتزم الشركة بالاحتفاظ باحتياطيات أسهم رأس المال والأرباح المتراكمة بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة واعتبارها غير قابلة للتوزيع طوال فترة تملكها من قبل الشركة وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات العلاقة.

17. احتياطي إجباري

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 الإجباري، ويجوز وقف هذا الاقتطاع عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون.

18. 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.

19. مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

2024	2025	
50,741	55,191	الرصيد في بداية السنة
4,450	4,645	المحمل على السنة
55,191	59,836	الرصيد في نهاية السنة

20. دائنو إجارة

2024 (معدلة)	2025	
3,807,600	7,846,976	إجمالي قيمة الالتزام
(152,300)	(258,591)	الفوائد المستقبلية
3,655,300	7,588,385	القيمة الحالية للالتزام

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

21. دائنون ومطلوبات أخرى

2024	2025	
-	430,000	ذمم دائنة
11,947	17,207	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي*
13,348	13,195	زكاة
33,360	32,977	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	5,150	مخصص الاجازات
-	25,520	تأمينات للغير
-	12,760	إيرادات محصلة مقدماً
58,655	536,809	

*وفيما يلي الحركة التي تمت على المستحق لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

2024	2025	
18,888	11,947	الرصيد في 1 يناير
6,533	5,260	المحمل على السنة
(13,474)	-	المدفوع خلال السنة
11,947	17,207	الرصيد في 31 ديسمبر

22. الجمعية العامة للمساهمين

بتاريخ 28 أبريل 2025 انعقدت الجمعية العمومية العادية وغير العادية للمساهمين والتي أقرت ما يلي:

- اعتماد البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

- الموافقة على زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع من 6,053,025 دينار كويتي إلى 6,658,327.500 دينار كويتي عن طريق أسهم منحة بمبلغ 605,302.500 دينار كويتي بنسبة 10% للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة كما في نهاية يوم الاستحقاق.

- الموافقة على تحويل مبلغ 1,590 دينار كويتي من حساب الاحتياطي الاختياري إلى حساب أرباح متراكمة.

وبتاريخ 21 يوليو 2025 انعقدت الجمعية العمومية العادية للمساهمين وتمت الموافقة على اعتماد توصية مجلس الإدارة بالموافقة على قبول توزيع أصول عينية على مساهمي شركة دلفان العقارية، وهي عبارة عن أسهم مملوكة لشركة دلفان العقارية تمثل نسبة حوالي 17% في رأس مال شركة مجموعة دلفان القابضة وذلك بحسب نسبة ملكية كل مساهم في رأس مال شركة دلفان العقارية وتفويض مجلس الإدارة باتخاذ ما يلزم من إجراءات قانونية لدى الجهات المختصة لإتمام عملية توزيع الأسهم على مساهمي الشركة وتحديد وتعديل تواريخ الحيازة والاستحقاق والتوزيع والإعلان عنها في بورصة الكويت للمساهمين المؤهلين للحصول على أسهم الشركة.

وبتاريخ 28 يوليو 2025 وافق مجلس الإدارة بناء على التفويض الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية العادية للمساهمين والذي تم انعقاده بتاريخ 21 يوليو 2025 على توزيع الأصول العينية على مساهمي الشركة وقد تم الانتهاء من كافة الإجراءات الخاصة بالتوزيع.

وبتاريخ 11 مايو 2026 انعقدت الجمعية العمومية العادية للمساهمين وتمت الموافقة على تعيين مراقب حسابات جديد للشركة لاستكمال أعمال التدقيق.

23. الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية:

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والاعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (4) حول البيانات المالية.

فئات الأدوات المالية

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

2024	2025	الموجودات المالية
(معدلة)		
2,849,799	218,408	النقد والنقد المعادل
3,370,000	3,335,296	مستحق من أطراف ذات صلة
-	80,888	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
5,450	18,176	أرصدة مدينة أخرى
6,225,249	3,652,768	

2024 (مُعدلة)	2025	المطلوبات المالية
3,655,300	7,588,385	دائنو إجارة
1,344,700	1,523,860	مستحق إلى أطراف ذات صلة
58,655	536,809	دائنون ومطلوبات أخرى
5,058,655	9,649,054	

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام 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 استناداً 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.

قياس القيمة العادلة للموجودات المالية

تتمثل القيمة العادلة في القيمة التي سيتم استلامها من بيع أصل أو تدفع لتحويل التزام في معاملة اعتيادية بين أطراف السوق كما في تاريخ التقييم. إن القيم العادلة لجميع الأدوات المالية لا تختلف بشكل مادي عن قيمتها الدفترية. إن الأصول والخصوم المالية ذات السيولة أو ذات الاستحقاق قصير الأجل (أقل من ثلاثة أشهر (تقارب قيمها الدفترية قيمها العادلة). تستخدم الشركة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية والإفصاح عنها من خلال أسلوب التقييم:

- المستوى 1:** الأسعار المسعرة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى 2:** التقنيات الأخرى والتي يمكن ملاحظة جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى 3:** التقنيات التي تستخدم مدخلات ذات التأثير الجوهرية على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند على معلومات السوق المعروضة

إن الموجودات والمطلوبات المالية التي تم تحميلها بالتكلفة المطفأة لا تختلف قيمها الدفترية بشكل مادي عن قيمها العادلة حيث إن معظم الموجودات والمطلوبات المالية ذات فترات استحقاق قصيرة أو تم إعادة تسعيرها مباشرة بناءً على حركة السوق بالنسبة لسعر الفائدة. إن طريقة وتقنيات التقييم المستخدمة لهدف قياس القيمة العادلة لم تتغير مقارنة بالفترة السابقة.

إن الجدول التالي يبين تحليل الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة بالمستوى في الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2025	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
أصول بالقيمة العادلة				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:				
أوراق مالية غير مسعرة	-	-	80,888	80,888
	-	-	80,888	80,888

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة أدوات مالية تتعرض للعديد من المخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تقوم الشركة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

• **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 الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الاستحقاقات للمطلوبات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل للتسوية الالتزام.

وفيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2025:

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
7,588,385	-	7,588,385	دائنو إجارة
1,523,860	-	1,523,860	مستحق إلى أطراف ذات صلة
536,809	-	536,809	دائنون ومطلوبات أخرى
59,836	59,836	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
9,708,890	59,836	9,649,054	

وفيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2024 (معدلة):

الإجمالي	أكثر من 5 سنوات	خلال سنة	
3,655,300	-	3,655,300	دائنو إجارة
1,344,700	-	1,344,700	مستحق إلى أطراف ذات صلة
58,655	-	58,655	دائنون ومطلوبات أخرى
55,191	55,191	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,113,846	55,191	5,058,655	

• **مخاطر السوق**

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

مخاطر العملات الأجنبية

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

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.

24. أهداف إدارة رأس المال

- (أ) إن أهداف الشركة عند إدارة رأس المال هي:
- حماية قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الاستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
 - توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطرة.

(ب) نسبة الديون إلى حقوق الملكية:

بما يتفق مع الآخرين في نفس المجال تقوم الشركة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة صافي الديون إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل. إن صافي الديون يتمثل في دائنات إجارة مخصصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية (رأس المال وأسهم الخزينة والاحتياطات والأرباح المتراكمة) بالإضافة إلى صافي الديون. وفيما يلي بيان بنسبة الديون إلى حقوق الملكية:

2024 (معدلة)	2025	
3,655,300	7,588,385	الديون
(2,849,799)	(218,408)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
805,501	7,369,977	صافي الديون
7,289,405	7,928,880	إجمالي حقوق الملكية
8,094,906	15,298,857	إجمالي رأس المال المعدل
10%	48%	نسبة صافي الديون

25. أحداث لاحقة

- بتاريخ 13 مايو 2026 صدر قرار من هيئة أسواق المال الكويتية ضد الشركة بشأن إيقاف سهم الشركة عن التداول في بورصة الكويت، وجاء من ضمن القرار تصحيح الأخطاء الجوهرية في المعلومات المالية المرحلية المكثفة للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025، 30 يونيو 2025، 30 سبتمبر 2025. وعليه انعقد مجلس إدارة الشركة بتاريخ 10 يونيو 2026 وتم الموافقة على تطبيق قرار هيئة أسواق المال الكويتية بإعادة إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة للفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2025، 30 يونيو 2025، 30 سبتمبر 2025.
- بتاريخ 4 أغسطس 2026، تم التوقيع على إقرارات وتسويات مديونية بين الشركة ومجموعة من الأطراف ذات الصلة، وذلك لتسوية الأرصدة المستحقة من/إلى تلك الأطراف والمشار إليها في الإيضاح (13)، حيث تحملت شركة مجموعة دلقان القابضة (الشركة الأم) صافي المديونية المستحقة على الأطراف ذات الصلة المدينة لصالح الأطراف ذات الصلة الدائنة بموجب تلك الإقرارات، وعليه أقرت شركة مجموعة دلقان القابضة (الشركة الأم) بأن بذمتها مبلغاً قدره 1,811,436 دينار كويتي مستحق لصالح شركة دلقان العقارية، وذلك بموجب إقرارات وتسويات المديونية المبرمة مع أطراف ذات صلة أخرى. كما تعهدت الشركة الأم بسداد كامل المبلغ في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2026 دون الحاجة إلى إنذار أو اتخاذ أي إجراء سابق، مع احتفاظ شركة دلقان العقارية بحقوقها القانوني الكامل في المطالبة بالمبلغ والآثار المترتبة على عدم السداد. كما تم بموجب تلك الإقرارات إبراء ذمة شركة دلقان العقارية تجاه الأطراف ذات الصلة الدائنة عن إجمالي مبلغ قدره 1,523,860 دينار كويتي، وذلك مقابل خصم هذا المبلغ من المبالغ المستحقة لصالح شركة مجموعة دلقان القابضة (الشركة الأم).
- وبموجب هذه الإقرارات، اتفقت الأطراف على إحلال شركة مجموعة دلقان القابضة (الشركة الأم) محل الأطراف الأصلية في العلاقة المالية مع شركة دلقان العقارية، وذلك اعتباراً من تاريخ توقيع تلك الإقرارات.

26. تعديلات السنة السابقة

خلال السنة المالية الحالية، قامت إدارة الشركة بتصحيح أخطاء محاسبية تتعلق بعرض وإفصاح البيانات المالية للسنة المالية السابقة، تمثلت في عدم الإفصاح عن معاملات جهرية مع أطراف ذات صلة (إيضاح – 13) والتي كانت مدرجة ضمن أرصدة البنوك، بالإضافة إلى الاعتراف ببعض الاستثمارات العقارية والالتزامات المرتبطة بها (دائنو الإجارة) في فترة سابقة على استيفاء شروط الاعتراف المحاسبي، في حين تحققت تلك الشروط خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وعليه تم إعادة عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك المعاملات بأثر رجعي ضمن الأرقام المقارنة لتعكس عرض البيانات للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بشكلها الصحيح، وبما يتوافق مع معيار المحاسبة الدولي (8) "السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".

وفيما يلي بيان بالتعديلات التي تمت لتصحيح تلك الأخطاء:

قبل التعديل كما في 31 ديسمبر 2024	بعد التعديل كما في 31 ديسمبر 2024	
4,289,799	2,849,799	النقد والنقد المعادل
-	3,370,000	مستحق من أطراف ذات صلة
-	1,344,700	مستحق إلى أطراف ذات صلة
8,108,000	6,178,000	استثمارات عقارية
5,000,000	3,655,300	دائنو إجارة

27. أرقام المقارنة

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