

فيرست

شركة فيرست العقارية ش.م.ب
اقتناء • تطوير • إدارة

التقرير السنوي ٢٠١٣



برج الرصيص، ص.ب. ١٥٤٩٣، بناية رقم ٢٨٣، مجمع ٣١٧
طريق ١٧.٤ مكتب رقم ١٧١، ١٧٢، المنطقة الدبلوماسية، المنامة، البحرين
تلفون: +٩٧٣ ١٧٥٣٢٢٦٦ فاكس: +٩٧٣ ١٧٥٣٢٢٦٦ www.1stbh.net

 **فيرست**

شركة فيرست العقارية ش.م.ب
اقتناء • تطوير • إدارة



حضرة صاحب الجلالة الملك
حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين المفدى ، حفظه الله ورعاه

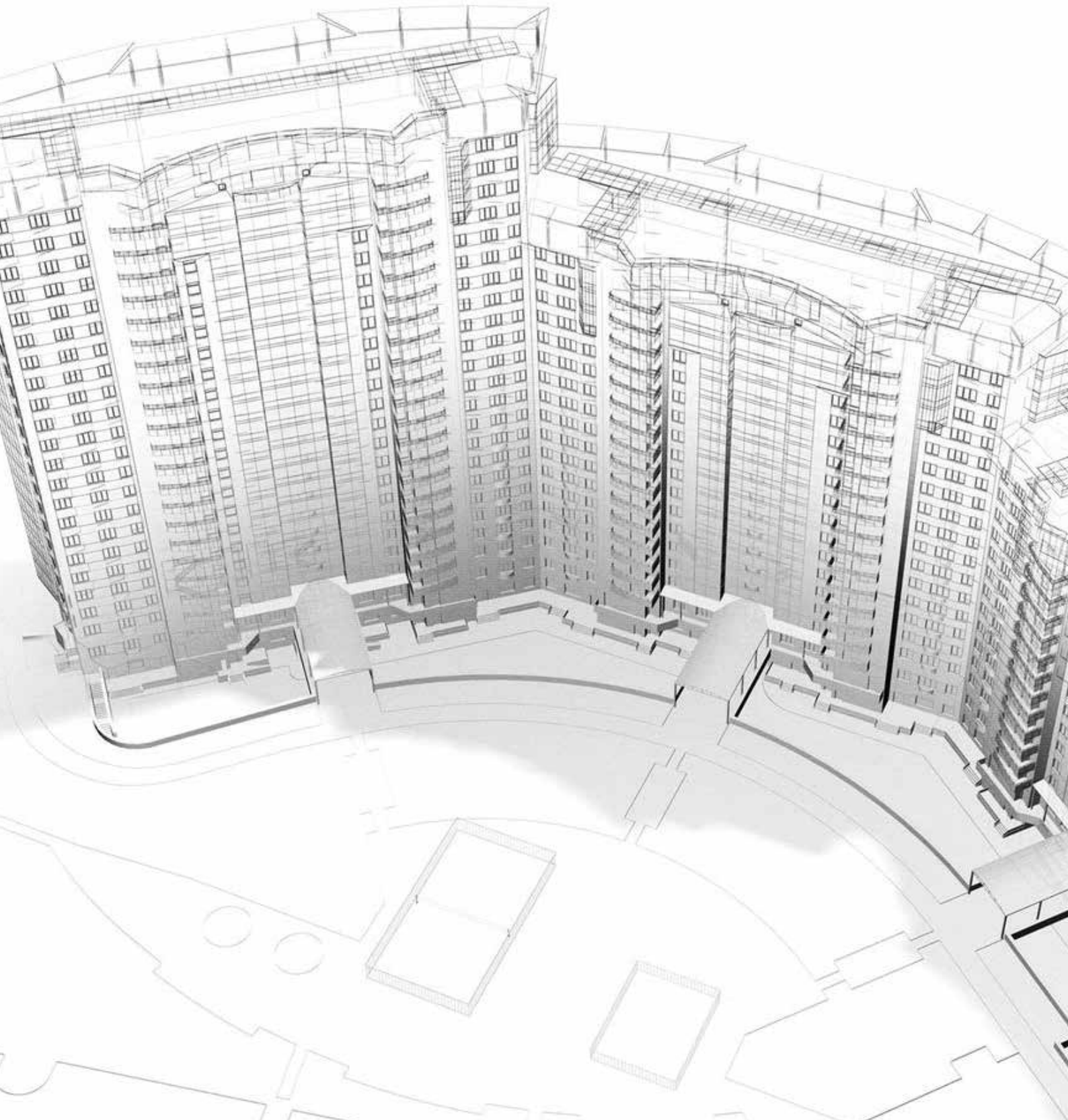


حضرة صاحب السمو
الشيخ خليفة بن سلمان آل خليفة
رئيس الوزراء الموقر



حضرة صاحب السمو
الشيخ سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد القائد العام لقوة دفاع البحرين

أعضاء مجلس الإدارة





محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



محمد أحمد القاسمي
عضو مجلس الإدارة



حمد عبد العزيز الشايع
عضو مجلس الإدارة



عبد الغفار عبد الرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة



أحمد سعود السميّط
عضو مجلس الإدارة



جيرار سنايبان
عضو مجلس الإدارة



محمد عبد الحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة



Pantry

11

Ref.

HW
&
Oven

BATH 2

11

13

D

HIGH
PLATFORM
MINIMUM

GARAGE

8'

2'-6"

11

13'

5'

9'-2"

10'-8"

9'-10"

5'-8"

2'-10"

1'-10"

3'-4"

2'

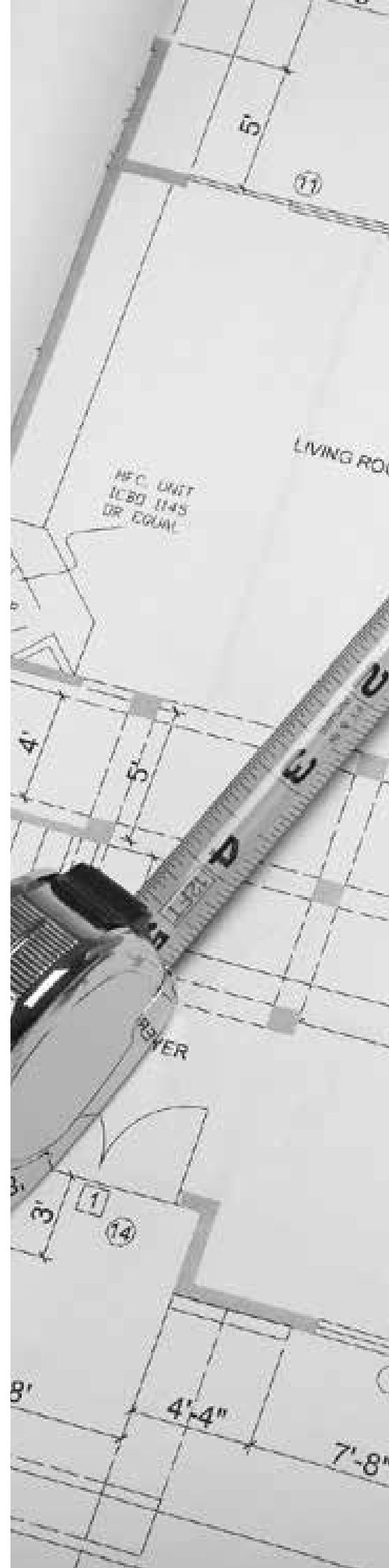
13'

DM

DIM

المحتويات

كلمة رئيس مجلس الإدارة	٣
المقدمة ، الاستراتيجية ، الرؤية و الرسالة	٥
مشاريع الشركة	٧
أداء الاقتصاد البحريني	١٢
أداء سوق العقار المحلي	١٣
التحليل المالي للشركة	١٦
تقرير مجلس الإدارة	٢٠
تقرير مدققي الحسابات	٢١
القائمة الموحدة للمركز المالي	٢٢
القائمة الموحدة للدخل الشامل	٢٣
القائمة الموحدة للتدفقات النقدية	٢٤
القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق	٢٥
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٢٦



كلمة

رئيس مجلس الإدارة



حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته ،

يسرني ويسعدني، بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة، أن أرحب بكم وأن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة فيرست العقارية متضمناً نتائج أعمال الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. واصلت الشركة جهودها من أجل استمرار ادائها الناجح بالرغم من الأوضاع المضطربة في الأسواق المحلية وحافظت على جودة وأداء أصولها الحالية المدرة للدخل والتي تتمتع بنسبة إشغال عالية. كما استمرت في الإستثمار في مشاريع مستقبلية واعدة ، بناء على ما تمتلكه من أراضي وأصول في مواقع متميزة بأبعاد إستراتيجية.

ونظرا لما تتمتع به شركة فيرست العقارية من استراتيجية مرنة ورؤية واضحة لإمكانياتها وإختيار سليم للفرص المتميزة السانحة لها، فقد تمكنت من تخطي العقبات وذلك عبر تأجيرها لكافة مشاريعها وبأسعار تنافسية. مما كان له أبلغ الأثر في تعزيز قاعدة الأصول المدرة للدخل.

وعلى صعيد إنجازات الشركة لهذا العام فقد إنتهت الشركة من تطوير المخزن الأول في منطقة الحد الصناعية وستواصل أعمال البناء لبقية المخازن المخطط لها وعددها إثنان، بحيث يتم المباشرة في تطويرها في بداية عام ٢٠١٤. ومن المتوقع الانتهاء من تطوير مبنى السيف السكني في الربع الثاني من عام ٢٠١٤، والذي يتألف من ٢٥ دورا ويحتوي على ١٣٠ شقة مفروشة بالكامل، كما تقوم الشركة بإعداد الدراسات لتطوير مشروع سكني آخر يتكون من مبنيين في منطقة السيف بالقرب من مشروع السيف السكني الأول. من الجدير بالذكر أنه نظراً إلى الأوضاع المحلية بشكل عام وحفاظاً على إعطاء الصورة الحقيقية لقيم أصول الشركة إضطرت الشركة لأخذ مخصصات إضافية أثرت بشكل مباشر على ربحية الشركة الا ان حقوق المساهمين لم تتأثر.

على الصعيد المالي، بلغت أصول الشركة ٦٨ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٣ مقارنةً بـ ٧٠,٤ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٢ أي بانخفاض ضئيل بلغ ٣,٤٦%. فيما بلغت حقوق المساهمين ٤٧,٢ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٣ مقارنةً بـ ٤٦,٩ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٢ أي بزيادة طفيفة بلغت ٥% كما حافظت الشركة على نفس مستوى الإيرادات بحيث بلغت ٢,٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ مقارنةً بـ ٢,٩٨ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢ أي بانخفاض ضئيل بلغ ٢,٥% فيما زادت المصاريف إلى ٢,٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ مقارنةً بـ ٢ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢ أي بزيادة تبلغ ٣٠% وذلك بسبب أخذ مخصصات على بعض الأصول نتيجة لذلك إنخفاض الربح للشركة الأم إلى ٢٦٦ ألف دينار بحريني في عام ٢٠١٣ مقارنةً بـ ٣٨٨,٨ ألف دينار بحريني في عام ٢٠١٢ أي بانخفاض ٥٠%.

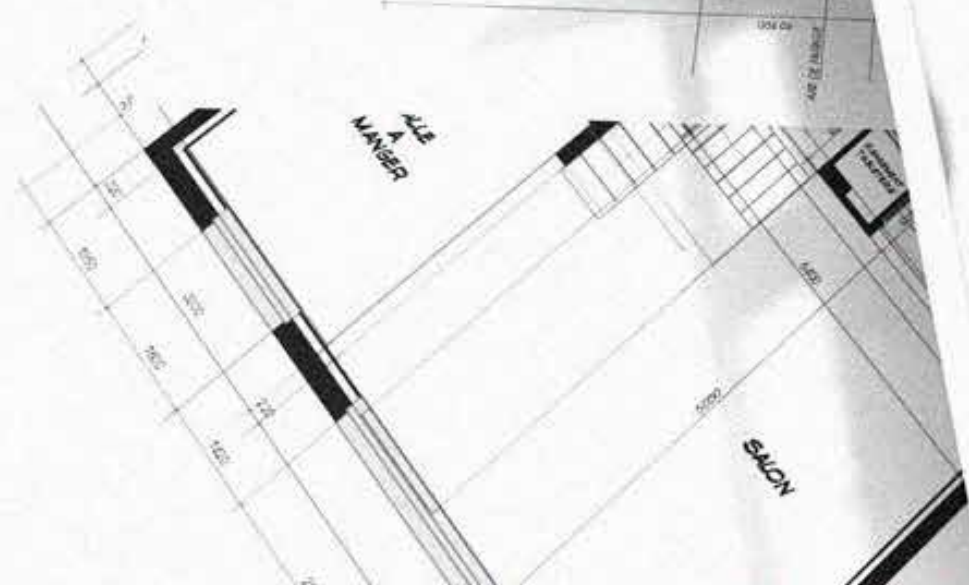
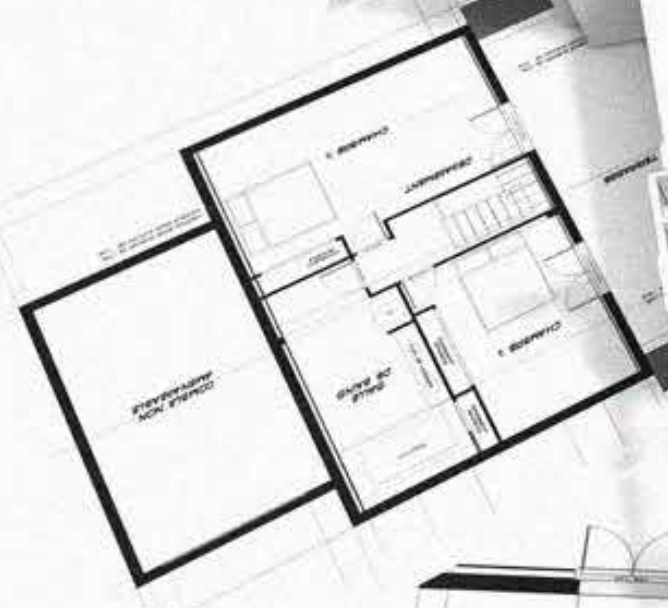
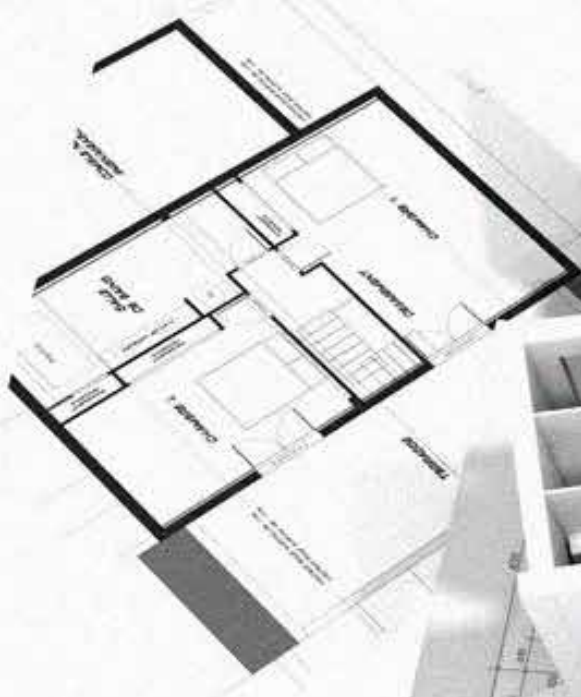
وتعدكم الشركة بالعمل على إحراز العديد من النجاحات خلال الفترة القادمة. وستعمل على استكمال تنفيذ المشاريع التي باشرتها بالتزامن مع رصد الفرص الملائمة والتي تضمن لها تعزيز مصادر الدخل وقيمة الأصول، وذلك انتظاراً لما قد يطرأ على هذا القطاع الحيوي من تغيرات إيجابية على المستوى بين المحلي والإقليمي.

وختاماً، اسمحوا لي أن أعبر باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس الإدارة وكافة العاملين بالشركة عن بالغ التقدير والامتنان إلى مساهمينا الكرام على مؤازرتهم لنا ودعمهم المتواصل. كما لا يفوتني أن أتوجه بخالص الشكر وعظيم التقدير إلى إدارة الشركة وكافة العاملين فيها على تفانيهم وإخلاصهم للشركة من أجل تحقيق المزيد من النجاح والإنجازات.

و السلام عليكم ورحمة الله و بركاته ،،،



محمد إبراهيم الفرخان
رئيس مجلس الإدارة



ALL MANGER

SALON

مقدمة

كان الهدف من تأسيس وهيكل شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تحقيق إستراتيجية النمو المستمر والسمعة الطيبة في السوق العقاري المحلي وفي الوقت ذاته توفير الفرص الاستثمارية المجزية للمستثمرين والإدارة والموظفين على حد سواء. وقد عمل فريق الإدارة الذي يتمتع بخبرات رفيعة وكفاءات عالية طوال الأعوام السابقة بنشاط لإيجاد استثمارات جديدة من خلال توسيع أعمال الشركة بحيث تشمل سوق العقار السكني والتجاري والصناعي فضلاً عن المستودعات.

وتواصل الشركة سعيها الحثيث لتلبية توقعات المساهمين من خلال تعزيز قيمة الأصول وتنفيذ مبادرات النمو والتنوع المدروس على الصعيدين المحلي والإقليمي.

الإستراتيجية

تعمل شركة فيرست العقارية على تطبيق النموذج التالي في إستراتيجيتها:

- البحث عن الفرص المجزية في قطاع العقار.
- التملك لعقارات جديدة ذات قيمة مستقبلية مجزية.
- تجارة وتطوير الأراضي.
- زيادة ربحية العقارات الحالية من خلال إدارة عقارات الشركة.
- وضع استراتيجيات تخرج واضحة المعالم لكل عقار.

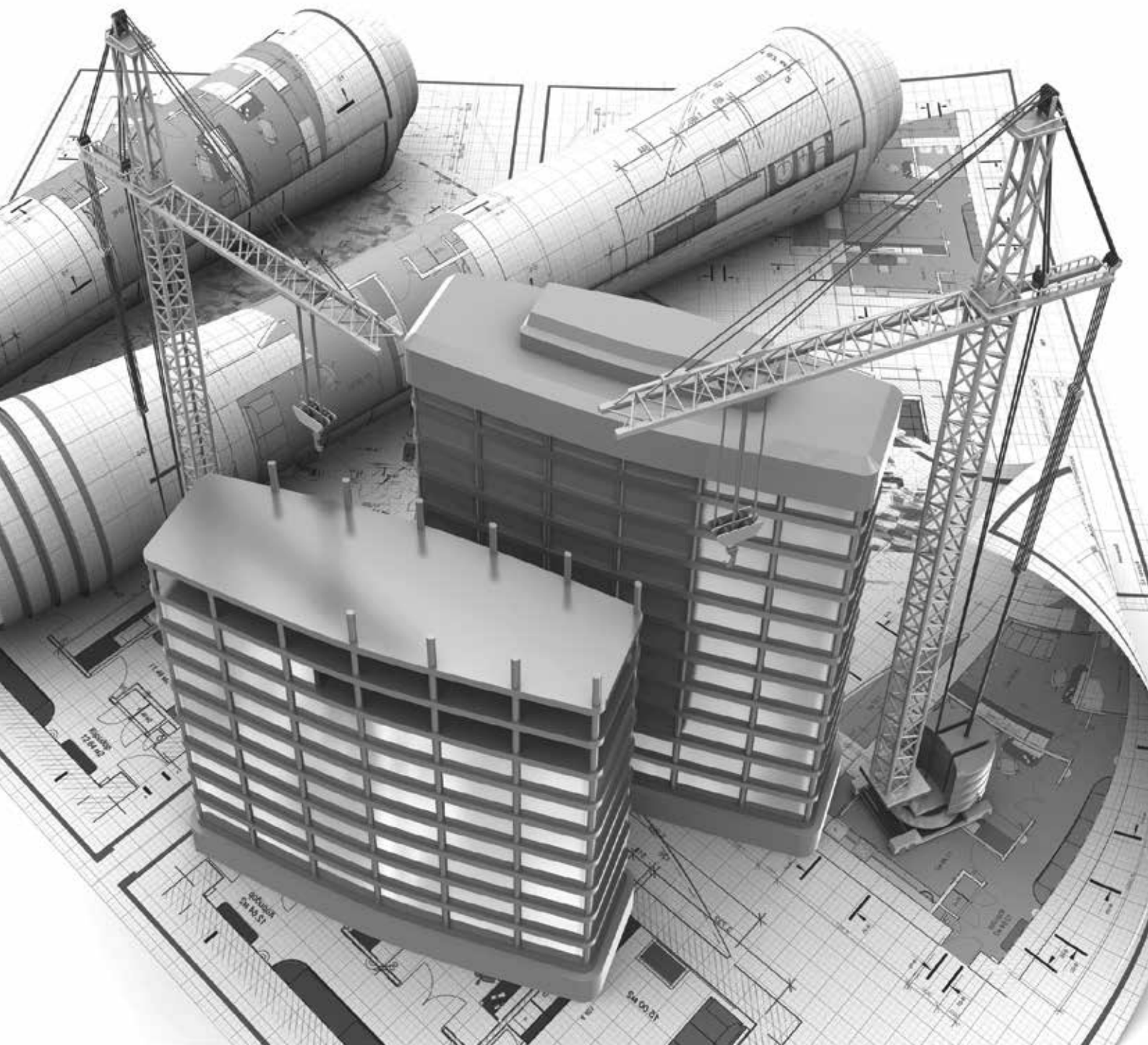
الرؤية

تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة محافظ قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدرائها وموظفيها.

الرسالة

زيادة العائدات من خلال توفير الفرص الاستثمارية العقارية عالية الجودة والمضمونة والتي تنطوي على أدنى معدلات مخاطر وتعزيز قيمة هذه الاستثمارات والمشاريع التي تتبناها الشركة لمصلحة المساهمين والعملاء والموظفين وذلك من خلال توفير الموظفين الأكفاء إلى جانب تطبيق وتنفيذ الخطط المبكرة والاستراتيجيات المتميزة.

مشاريع الشركة



تسعى شركة فيرست العقارية إلى تحقيق القيمة المضافة مقابل الحد الأدنى من المخاطر للوصول إلى استثمارات آمنة تفي بتوقعات مساهميها وتسهم في المحافظة على قيمتها في ظل التقلبات التي تشهدها السوق المحلية.

في سياق تطبيق هذه الاستراتيجية، يمكن تصنيف العقارات التي تمتلكها شركة فيرست العقارية ش.م.ب.م (مقفلة) في فئتين: العقارات المدرة للدخل والعقارات الخاصة بالمتاجرة والتطوير، وفيما يلي وصف موجز لكل فئة.

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

مجمع الجفير ١



المجمع السكني الذي يقع في منطقة الجفير والتي تعتبر إحدى المناطق الرئيسية في المنامة، ويضم هذا المجمع الراقي والمؤثث بالكامل ٣٢ فيلا بمساحة تصل إلى ٣٠٠ متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا. والمجمع مؤجر بالكامل.

مجمع الجفير ٢



المجمع يقع بالقرب من مجمع الجفير (١) ويضم المجمع ٢٢ فيلا مؤثثة بالكامل بمساحة إجمالية تبلغ ٣٠٠ متر مربع. ولكل فيلا باحة خارجية مستقلة مع حوض سباحة خاص. والمجمع مؤجر بالكامل.

برج ذا ون هندرد رزیدنس The 100 Residence



تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام ٢٠١٠. يقع البرج في منطقة الفاتح في الجفير. ويتكون المشروع من ٢٧ طابق ويضم ١٠٤ شقة فاخرة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ (٢٢,٥١٠ متر مربع). والخدمات المقدمة في هذا البرج تشمل بركة سباحة داخلية وخارجية، صالة للالعاب الرياضة مع توفير الخدمات الأمنية على مدار الساعة. والمشروع مؤجر.

مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي، منطقة الحد

قامت الشركة في عام ٢٠٠٧ بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثمائي، حيث تعرف هذه الأرض باسم G ٢٨ وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي ٤٥,٢٤٧ متر مربع. وقد وقّعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة ١٥ سنة مع أحد المستثمرين لبناء مستودع حسب احتياجاتهم يغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ ٣١,٠٠٠ متر مربع، حيث استكمل بناؤه وتسليمه للمستأجر في شهر أغسطس ٢٠٠٩. ويعتبر هذا المشروع أحد أهم مشاريع الشركة المدرة للدخل.

الإمارات العربية المتحدة

سكن العمال في منطقة المحصينة - دبي

قامت الشركة في أكتوبر ٢٠٠٧ وبالمشاركة مع شركة إنجازات للتنمية العقارية بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحصينة الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ ٥,٢٨٧ متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم ٤٠١ غرفة حيث تم خلال عام ٢٠١٠ إعادة ترميم المبنى وتأجيره بالكامل.

أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

قامت الشركة في شهر سبتمبر ٢٠٧ بشراء قطعة أرض في منطقة الحد الصناعية تغطي مساحة إجمالية تبلغ ٧٣,٠٠٠ قدم مربع. وتهدف الشركة إلى بيع هذه الأرض بسعر مجدي.

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركة مرسى السيف للاستثمار المحدوده في ٢٠٠٨ برأس مال مدفوع ٣١,٠٠٠,٠٠٠ دولار امريكي مملوكة لمؤسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف، حيث انتهت الشركة المنفذة للمشروع من أعمال الدفان و السائد الحجري في عام ٢٠١٣، وجاري العمل على عمل خطة تخارج من هذا المشروع.



الإمارات العربية المتحدة

أرض جبل علي - دبي

كجزء من إستراتيجية الشركة للتوسع في مشاريعها على المستوى الإقليمي، قامت الشركة خلال شهر أغسطس ٢٠٧ وعبر حصتها البالغة ٢٥% في شركة السنبوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسيتين بمساحة إجمالية تبلغ ٤١,٩٨٠ قدم مربع في جبل علي. و تدرس الشركة حالياً إما بيع أو تطوير المشروع.



ثانياً: المتاجرة والتطوير

مملكة البحرين

أرض السيف - منطقة السيف

قامت الشركة خلال شهر سبتمبر ٢٠٠٥ وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك ٥٠% في أرض في موقع متميز في منطقة السيف شمال سيتي سنتر البحرين وفي عام ٢٠٠٨ تم تقسيم الأرض إلى ٢١ قسيمة تغطي مساحة ١٠,٨٨١ قدم مربع. وقد قررت الشركة الاستفادة من الارتفاع في أسعار الأراضي في منطقة السيف فقررت بيع ١٣ قسيمة منها تغطي مساحة ٣٣٦,٢٠٣ قدم مربع حيث حققت الشركة من خلالها إيرادات جيدة. في حين قررت الشركة الاحتفاظ بالقسائم الثمانية المتبقية لأغراض التطوير والمتاجرة



البيال رزدنس تاور Al Yal Residence Tower

خصصت الشركة إحدى فساتم أرض السيف التي تبلغ مساحتها ١,٥٥٣ متر مربع لتطوير مشروع برج سكني راقى يتألف من ٢٥ طابقاً بمساحة إجمالية تبلغ ١٩,١٧٨ متر مربع. بالمشاركة بالتساوي مع إحدى الشركات العقارية ذات صلة. يضم المشروع ١٣٠ وحدة سكنية مؤثثة بالكامل بالإضافة إلى مطعم وصالة ألعاب وحمام سباحة. وقد تم البدء بتنفيذ المشروع في شهر أبريل من عام ٢٠١٢. ويقع المشروع في احد اهم المواقع الحيوية في منطقة السيف وعلى بعد بضعة امتار من مجمع سيتي سنتر و مجمع السيف التجاريين كما وأنه مطل على البحر. و من المتوقع الإنتهاء منه في الربع الثاني من عام ٢٠١٤.

مرفاً البحرين الاستثماري G ٢٦ - منطقة الحد

إن الأرض المذكورة أعلاه تمتلكها الشركة من ضمن مشروع مرفاً البحرين الإستثماري في موقع استراتيجي متميز يطل على البحر وذلك لغرض تطوير مشروع مخازن عليها، حيث تعرف هذه الأرض باسم G ٢٦ وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي ٥٨,٢٢٢ متر مربع. وسوف يتكون هذا المشروع من ثلاث مخازن بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي ٢٦,٠٠٠ متر مربع. وقد تم الإنتهاء من بناء المستودع الأول في مارس من العام الحالي بمساحة إجمالية تقدر بـ ٨,٧٠٠ متر مربع تقريباً و المشروع مؤجر بالكامل.



البحرين

نبذه عن
السوق العقاري
والاقتصادي المحلي



أداء الاقتصاد البحريني

بدأت بعض بوادر التعافي تظهر على الاقتصاد البحريني، وذلك بعد اهتزازه نتيجة التداعيات المحلية لأحداث الربيع العربي، فقد نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي البحريني في عام ٢٠١٢ بنحو ٤,٨%، وهي نسبة نمو مقبولة لدولة نامية وتعتبر ثالث أعلى نسبة نمو ضمن دول مجلس التعاون ذلك العام بعد قطر وعمان، وتمثل ارتفاعا عن مستوى نمو عام ٢٠١١ البالغ نحو ٢,١%، والذي كان الأقل منذ عام ١٩٩٤، لكن نمو عام ٢٠١٢ أقل من متوسط النمو للسنوات العشر السابقة والبالغ ٥,٧%، ومن المتوقع أن تنخفض نسب النمو قليلا في عامي ٢٠١٣ و ٢٠١٤ لنحو ٤,٤% و ٣,٣% على التوالي، ولعل ذلك مفهوم بالنظر لاستمرار التوقعات بضعف سوق النفط، وعدم التوصل إلى حلول دائمة للأوضاع السياسية المحلية، علما بأن الاقتصاد لم ينكمش (نمو حقيقي سالب) على العكس من غيره في الدول العربية التي شهدت اضطرابات سياسية. وتبدو أرقام النمو الاقتصادي الحقيقي، وهي الأهم، أفضل من أرقام النمو الاسمي للاقتصاد، لكننا مضطرون حين الكتابة حول السوق العقاري إلى العودة إلى أرقام النمو الاسمي، أي دون احتساب أثر التضخم، لوفرة التفاصيل حول القطاعات والأنشطة.

وتستمر الحكومة البحرينية في تبني سياسة مالية توسعية تنتج عجزا في الموازنة، فوفقا للبيانات الحكومية، بدأ العجز الحديث للموازنة منذ عام ٢٠٠٩ بنسبة -٩,٨% قياسا على الناتج المحلي الإجمالي، وهي نسبة مرتفعة تعود في جزء منها لظروف الأزمة الاقتصادية العالمية، ثم انخفض العجز قليلا في عام ٢٠١٠ لنحو -٩,٤%، وبشكل كبير إلى نحو -٣% في عام ٢٠١١، وبلغ نحو -٤,٤% في عام ٢٠١٢، وهي مؤشرات على تذبذب أوضاع المالية العامة سنويا، لكن الدين العام، أي إجمالي عجز الموازنة المتراكم عبر السنوات، لا يزال في حدود ٤٠% قياسا على حجم الناتج المحلي الإجمالي، وهي نسبة مقبولة.

أما تضخم الأسعار فظل تحت السيطرة في ظل الارتباط الكلي بين سعر صرف الدينار البحريني وسعر صرف الدولار الأمريكي، مما يعني تحييد أداة سعر الصرف في مواجهة التضخم، وانفتاح الاقتصاد البحريني على العالم بما يعنيه من تأثير كبير بحركة أسعار السلع والخدمات بالعالم. ويُقدر معدل التضخم لعام ٢٠١٢ بنحو ٢,٨%، ومن المتوقع أن يظل التضخم تحت السيطرة مراوفا بين ٢% و ٣% في عامي ٢٠١٣ و ٢٠١٤، مع الانتباه لسخونة بعض اقتصادات العالم لو استمر التعافي من تبعات الأزمة الاقتصادية العالمية وأثرها المحتمل على زيادة الطلب على المواد الأولية والغذائية، وبالتالي احتمال تضخم أسعارها.

ويستمر الحساب الجاري البحريني في تحقيق فائض، بلغ عام ٢٠١٢ نحو ٢,٢ مليار دولار أميركي، أو نحو ٧,٣% قياسا على حجم الناتج المحلي الإجمالي، وهو مؤشر إيجابي ضمن المعتاد بالنسبة للاقتصاد البحريني، ومتوقع استمرار فائض الحساب الجاري في عامي ٢٠١٣ و ٢٠١٤ ليلعب نحو ٦,٣% ونحو ٤,١% على التوالي قياسا على حجم الناتج المحلي الإجمالي، وتشير هذه المؤشرات إلى الاستقرار النسبي لعلاقة الاقتصاد البحريني بالاقتصاد العالمي.

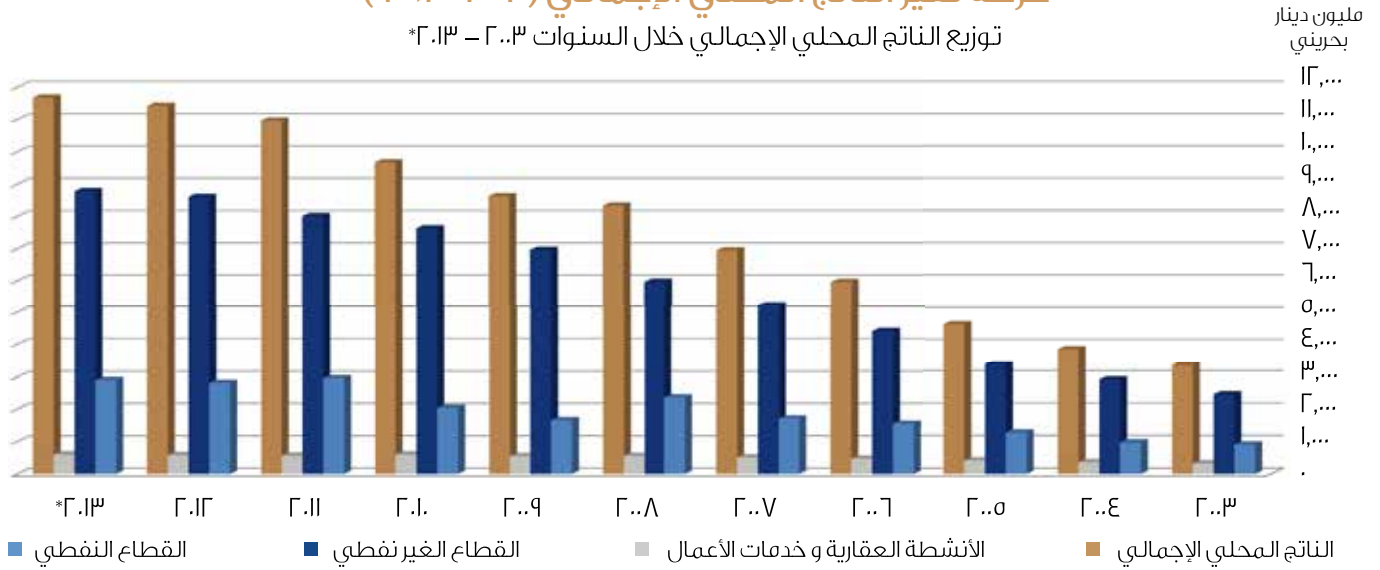
تدل المؤشرات أعلاه على أن تداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية والاضطرابات السياسية المحلية قد تركت آثارها السلبية على أداء الاقتصاد البحريني، لكن ظلت مؤشرات رغم ذلك أفضل من التوقعات، ورغم أن التحديات على المستويين العالمي والمحلي لا زالت قائمة، إلا أن توقعات المؤسسات الدولية والنشرات المتخصصة توحي أن بعض التحسن قد يطرأ على تلك المؤشرات.

أداء سوق العقار المحلي

حقق الناتج المحلي الإجمالي الاسمي نمواً بنحو ٢,٣% في عام ٢٠١٣ حين بلغ نحو ١١,٦٧٤ مليون دينار بحريني (وفقاً لبيانات مصرف البحرين المركزي وتقرير وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست)، مقارنة بنحو ١١,٤١٤ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢، وبنمو إسمي سنوي مركب بلغ نحو ١٣,٣% خلال السنوات ٢٠٠٣-٢٠١٣. وبلغت مساهمة القطاع غير النفطي نحو ٧٥,٢% من إجمالي الناتج المحلي لعام ٢٠١٣ وبمعدل نمو سنوي مركب بلغ نحو ١٣,٦% خلال السنوات ٢٠٠٣-٢٠١٣، بينما بلغت مساهمة القطاع النفطي نحو ٢٤,٨% من إجمالي الناتج المحلي لعام ٢٠١٣ وبمعدل سنوي مركب بلغ نحو ١٢,٤% خلال الفترة ذاتها. وارتفع حجم قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال حين بلغ نحو ١,٦٢١ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ (تقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست)، مقارنة بنحو ٣٢١,٣ مليون دينار بحريني في عام ٢٠٠٣، وبمعدل نمو سنوي مركب بلغ نحو ٦,٥% خلال السنوات ٢٠٠٣-٢٠١٣. بينما انخفضت مساهمته نسبة لإجمالي حجم الناتج المحلي، إلى نحو ٥,٢% من إجمالي الناتج المحلي في عام ٢٠١٣ مقارنة بمساهمة بنحو ٩,٦% من إجمالي الناتج المحلي الإسمي في عام ٢٠٠٣.

حركة تغير الناتج المحلي الإجمالي (٢٠٠٣-٢٠١٣)

توزيع الناتج المحلي الإجمالي خلال السنوات ٢٠٠٣ - ٢٠١٣*

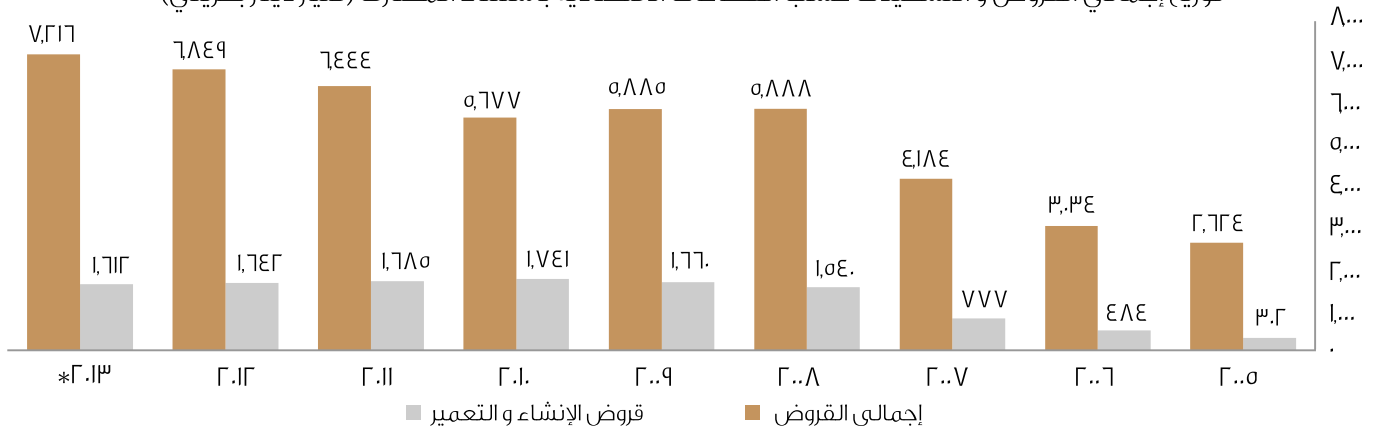


*بيانات عام ٢٠١٣ من تقرير وحدة المعلومات الاقتصادية لمجلة الإيكونوميست - ديسمبر ٢٠١٣

وارتفع حجم إجمالي القروض منذ عام ٢٠١٠ إلى ان بلغ في نهاية سبتمبر ٢٠١٣ نحو ٧,٢١٦ مليار دينار بحريني (وفقاً للبيانات الفعلية المتوفرة لمصرف البحرين المركزي)، مقارنة بنحو ٦,٨٤٩ مليار دينار بحريني لعام ٢٠١٢، أي بنسبة نمو سنوي بلغت نحو ٥,٤%. وبمعدل نمو سنوي مركب بلغ نحو ٨,٣% خلال السنوات ٢٠١٠ - ٢٠١٣، في حين انخفض حجم قروض الإنشاء والتعمير لنفس الفترة الى أن بلغت نحو ١,٦٦٢ مليار دينار بحريني في نهاية سبتمبر ٢٠١٣ (نحو ٢٢,٣% من إجمالي القروض)، مقارنة مع مستواها في نهاية عام ٢٠١٢ البالغ نحو ١,٦٤٢ مليار دينار بحريني (نحو ٢٤,٤% من إجمالي القروض)، أي بانخفاض سنوي بنحو ١,٨%، وبمعدل تراجع سنوي مركب بلغ ٢,٥% للسنوات ٢٠١٠ - ٢٠١٣.

قروض الإنشاء والتعمير مقارنة مع إجمالي القروض والتسهيلات

توزيع إجمالي القروض و التسهيلات حسب القطاعات الاقتصادية باستثناء المصارف (بمليار دينار بحريني)



*بيانات عام ٢٠١٣ بناء على الأرقام الفعلية لغاية نهاية سبتمبر ٢٠١٣ من تقرير مصرف البحرين المركزي.

وبلغ إجمالي تراخيص البناء الإنشائي خلال الست شهور الأولى من عام ٢٠١٣ نحو ٣,٧٨٢ ألف رخصة أو نحو ٧,٥٦٤ ألف رخصة (محسوبة على أساس سنوي)، أي بنسبة انخفاض بلغت نحو -١,١% مقارنة بعام ٢٠١٢، حين بلغ عددها نحو ٧,٦٥١ ألف رخصة. وانخفضت تراخيص البناء الإنشائي- خلال الفترة ٢٠٠٨-٢٠١٣ بمعدل تراجع سنوي مركب بلغ نحو -٨,٢%، وهو ما يتسق تطورات الأحداث على مستوى العالم وعلى المستوى المحلي

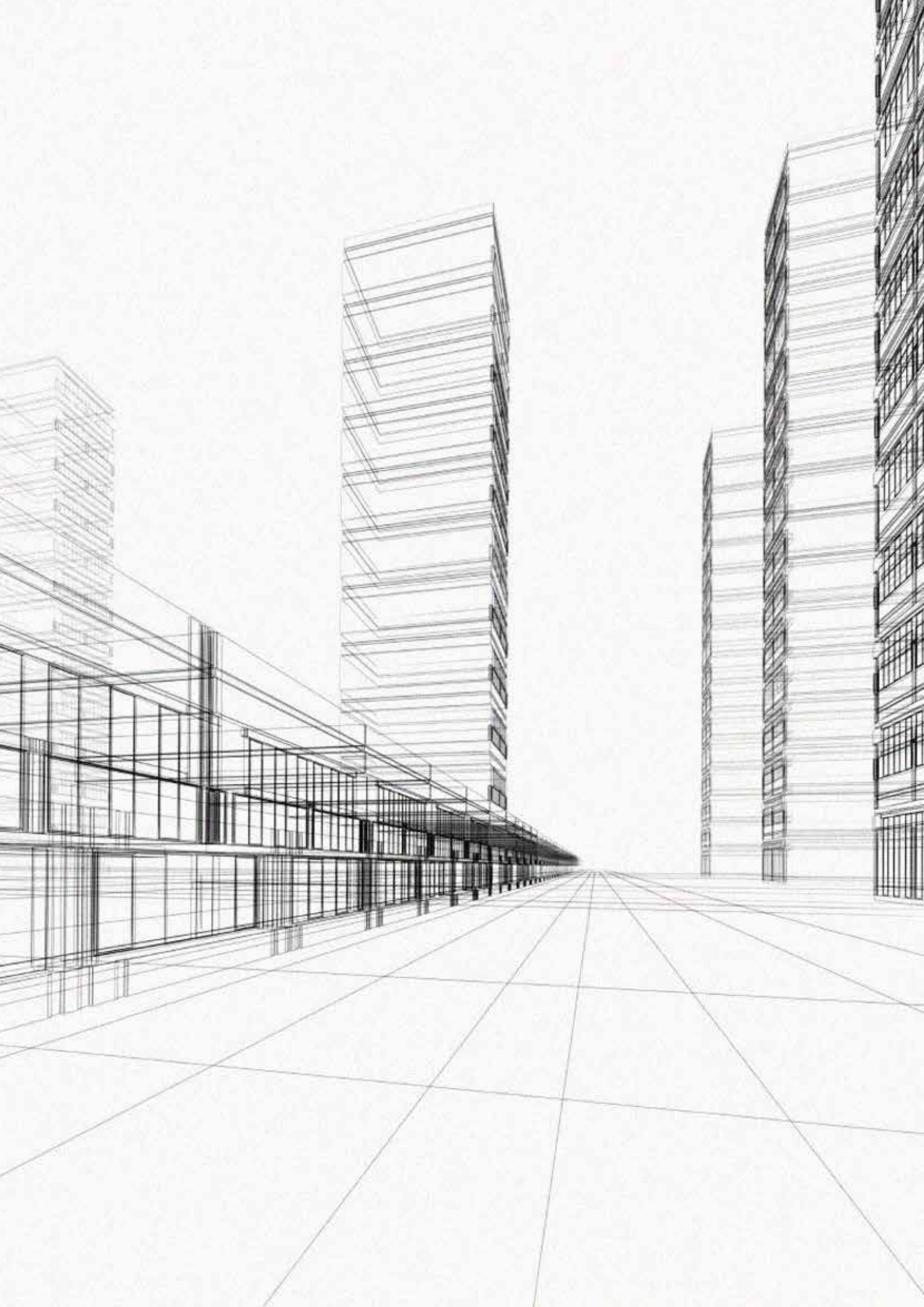
مقارنة مجموع وتوزيع تراخيص البناء الإنشائي^١

تراخيص البناء الإنشائي	٢٠٠٨	% من الإجمالي	٢٠٠٩	% من الإجمالي	٢٠١٠	% من الإجمالي	٢٠١١	% من الإجمالي	٢٠١٢	% من الإجمالي	٢٠١٣*	% من الإجمالي
الإضافات	٥,٢٠٤	% ٤٤,٩	٥,٧٨٦	% ٥٦,٤	٥,٤٢٩	% ٥٤,٢	٤,١١٩	% ٥٣,٠	٣,٩٨٧	% ٥٢,١	٣,٧٩٤	% ٥٠,٢
الهدم	١,١٣٦	% ٩,٨	٦٥٢	% ٦,٤	٧٨٨	% ٧,٩	٦٠٥	% ٧,٨	٥٤٤	% ٧,١	٥٣٨	% ٧,١
هدم وبناء	١١٥	% ١,٠	٦٥	% ٠,٦	٦٩	% ٠,٧	٥٧	% ٠,٧	٥٤	% ٠,٧	٥٨	% ٠,٨
بناء جديد	٣,٨٤٧	% ٣٣,٢	٢,٩٤٦	% ٢٨,٧	٢,٧٨٨	% ٢٧,٨	٢,١٣٧	% ٢٧,٥	٢,١٨٣	% ٢٨,٥	٢,٢٥٢	% ٢٩,٨
دفان	٣٥	% ٠,٣	١	% ٠,١	١٤	% ٠,١	٨	% ٠,١	٦	% ٠,١	٦	% ٠,١
ترميم	١,٢٤٢	% ١٠,٧	١,١٩	% ٩,٩	٩٢٥	% ٩,٢	٨٤٤	% ١٠,٩	٨٧٧	% ١١,٥	٩١٦	% ١٢,١
إجمالي تراخيص البناء الإنشائي	١١,٥٧٩	% ١٠٠	١٠,٢٥٣	% ١٠٠	١٠,١٣	% ١٠٠	٧,٧٧٠	% ١٠٠	٧,٦٥١	% ١٠٠	٧,٥٦٤	% ١٠٠

*بيانات عام ٢٠١٣ بناء على الأرقام الفعلية لغاية نهاية يونيو ٢٠١٣ من تقرير مصرف البحرين المركزي (المؤشرات الإقتصادية) وتقديرات إجمالي عام ٢٠١٣

وبلغ عدد تراخيص البناء الجديد نحو ١,١٢٦ ألف رخصة، أو نحو ٢,٢٥٢ ألف رخصة محسوبة على أساس سنوي (تمثل نحو ٢٩,٨% من إجمالي تراخيص البناء)، مقارنة مع ٢,١٨٣ ألف رخصة في عام ٢٠١٢ (تمثل نحو ٢٨,٥% من إجمالي تراخيص البناء)، أي بنسبة ارتفاع بلغت نحو ٣,٢% بينما تراجع بمعدل مركب بلغ نحو -١,٠% خلال الفترة ٢٠٠٨-٢٠١٣، وقد تحتاج هذه المقارنة إلى تعديلات حين نشر الأرقام الفعلية لكامل عام ٢٠١٣.

ويعتبر هبوط تراخيص البناء الإنشائي ناتج معظمة، من تراجع المصارف الإسلامية في تقديم قروض عقارية بعد منتصف سبتمبر ٢٠٠٨، وهو انعكاس طبيعي لتداعيات الأزمة المالية العالمية، وفي عام ٢٠١٠ بدأ السوق البحريني بإستيعاب تداعيات الأزمة المالية العالمية، بينما حدثت أزمة سياسية في فبراير ٢٠١١، مما زادت أوضاع سوق العقار تعقيداً وأدى إلى استمرار التراجع، وإن كانت الأرقام تشير إلى بعض التحسن في الشهور السنة الأولى من عام ٢٠١٣.



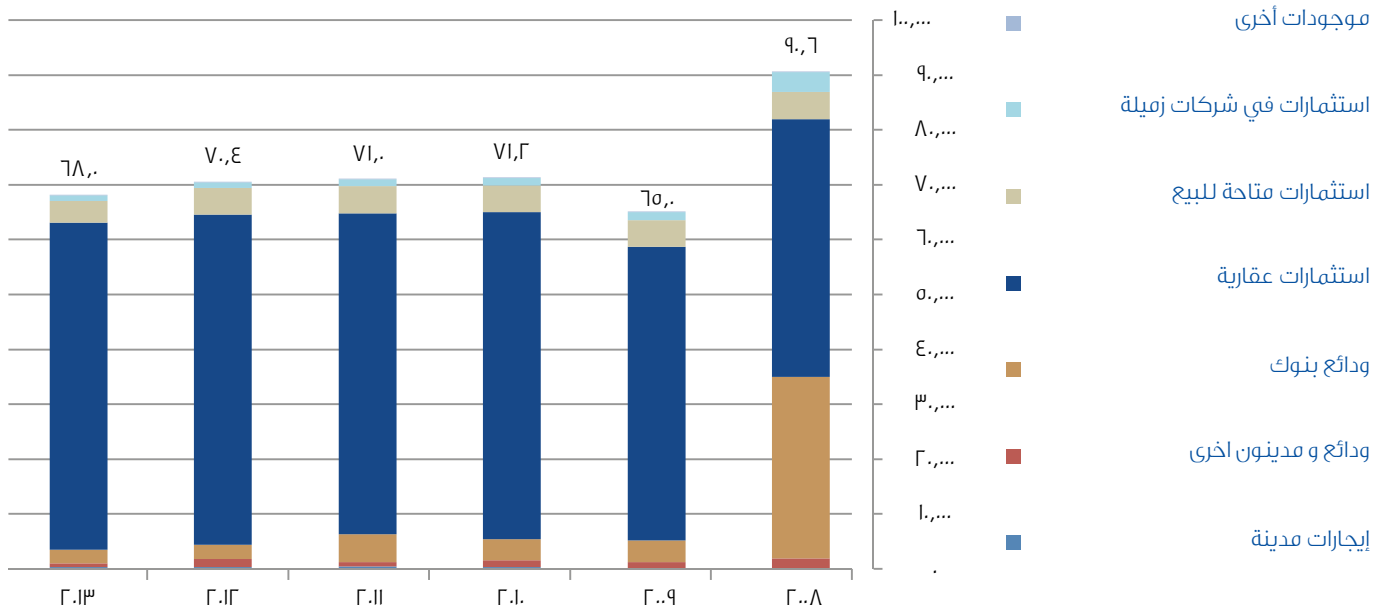
التحليل المالي للشركة

أولاً: المركز المالي

بلغ إجمالي أصول الشركة خلال عام ٢٠١٣ نحو ٦٨ مليون دينار بحريني، (٧٠,٤ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢)، ومعظم أصول وإستثمارات الشركة هي استثمارات عقارية وإستثمارات في شركات عقارية ولم تطرأ خلال عام ٢٠١٣ أي تغييرات جوهرية عليها. وتراجعت قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع بنحو ١ مليون دينار بحريني، وصولاً إلى ٣,٩ مليون دينار بحريني (٥,٨% من إجمالي الأصول)، مقارنة مع ٤,٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢ (٧,٠% من إجمالي الأصول) نتيجة أخذ مخصص بقيمة ١ مليون دينار بحريني على أرض الشركة في منطقة السيف. وقد تراجعت أيضاً الإستثمارات العقارية أيضاً بنحو ٤٦٠ مليون دينار بحريني، وصولاً إلى ٥٩,٦٣ مليون دينار بحريني (٨٧,٧% من إجمالي الأصول)، مقارنة مع ٦٠,٠٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢ (٨٥,٣% من إجمالي الأصول)، نتيجة خسائر انخفاض قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع، وانخفاض قيمة النقد لدى الشركة حين بلغ بند النقد والنقد المعادل نحو ٢,٥ مليون دينار بحريني أي بنسبة تراجع طفيف بلغت نحو ٤,٣%، مقارنة مع نحو ٢,٦ مليون دينار بحريني في نهاية عام ٢٠١٢.

تطور أصول شركة فيرست العقارية خلال السنوات (٢٠٠٨-٢٠١٣)

مليون دينار بحريني



نسبة الأصول من الإجمالي	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠٠٨
إيجارات مدينة	%٠,٥	%٠,٥	%٠,٥	%٠,٤	%٠,٤	%٠,١
ودائع ومديونون أخرى	%٠,٩	%٢,١	%١,٢	%١,٨	%١,٩	%١,٩
ودائع بنوك	%٣,٧	%٣,٧	%٧,١	%٥,٥	%٦,٠	%٣٦,٦
استثمارات عقارية	%٨٧,٧	%٨٥,٣	%٨٢,٤	%٨٣,٦	%٨٢,٣	%٥١,٩
استثمارات متاحة للبيع	%٥,٨	%٧,٠	%٦,٩	%٦,٩	%٧,٦	%٥,٥
استثمارات في شركات زميلة	%١,٤	%١,٤	%١,٨	%١,٨	%٢,١	%٤,٠
موجودات أخرى	%٠,١	%٠,٢	%٠,٤	%٠,٥	%٠,٦	%٠,٥
إجمالي الموجودات	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

ومن ناحية أخرى، انخفض إجمالي خصوم الشركة إلى أن بلغ نحو ١٦,٦ مليون دينار بحريني وهو أدنى من مستواه في عام ٢٠١٢ والبالغ نحو ١٧,٤ مليون دينار بحريني، وذلك بعد سداد جزء من التمويل الممنوح من إحدى البنوك، وقامت الشركة بإعادة جدولة التمويل الرئيسي الممنوح من إحدى البنوك إلى دين طويل الأجل يدفع ٥٠% منها على أساس ١٢ قسط ربع سنوي تبدأ من أول نوفمبر ٢٠١٣، وتدفع باقي ٥٠% عند تاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في نوفمبر ٢٠١٨.

وارتفع حقوق مساهمي الشركة الأم بنحو ٢٦٩,٢ مليون دينار بحريني، ليلغ نحو ٤٧,٢ مليون دينار بحريني، مقارنة مع ٤٦,٩ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢، وذلك نتيجة ارتفاع الأرباح المرحلة بنحو ٢٤٠,٢ مليون دينار بحريني، حيث بلغت ٦,٧ مليون دينار بحريني مقارنة مع ٦,٥ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢، وعليه بلغت القيمة الدفترية لسهم الشركة نحو ١٤١,٤ فلس بحريني (١٤٠,٦ فلس بحريني في عام ٢٠١٢).

ثانياً: الأداء المالي

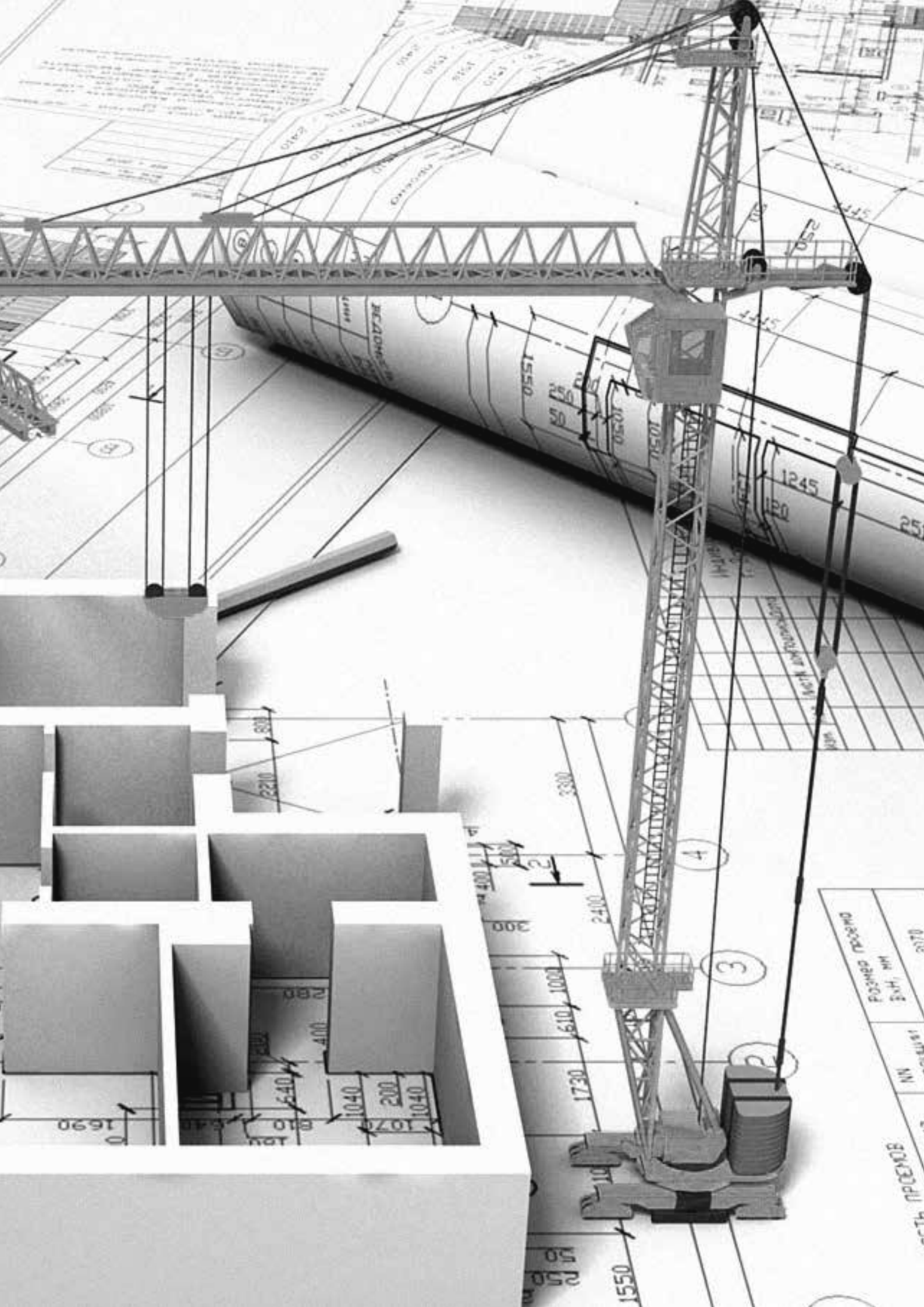
تراجعت إيرادات الشركة بنسبة طفيفة بلغت نحو ٢,٥% خلال عام ٢٠١٣ عندما بلغت نحو ٢,٩١ مليون دينار بحريني، مقارنة بنحو ٢,٩٨ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢، وشكلت إيرادات الإيجارات نحو ٢,٨٦ مليون دينار بحريني أي بنسبة ٩٨,٣% من إجمالي الإيرادات، مقارنة مع ٢,٩٢ مليون دينار بحريني، ٩٧,٩% من إجمالي الإيرادات في العام السابق.

وبلغت المصروفات نحو ٣,٦٦ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ بارتفاع بلغ نحو ٤٩,٣%، مقارنة مع نحو ٢,٤٥ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢. وقد جاء الارتفاع في المصروفات نتيجة أخذ مخصص خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع والتغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية بنحو ٢,٠٥ مليون دينار بحريني، مقارنة بنحو ٤٣٩,٠ مليون دينار بحريني، بينما تراجعت المصروفات التمويلية حيث بلغت نحو ٧٨٢,٠ مليون دينار بحريني نتيجة سداد جزء من التمويل الممنوح للشركة خلال السنة، وتراجعت أيضاً المصروفات العقارية حين بلغت نحو ٦٣٥,٠ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٣ مقارنة مع ٦٩٧,٠ مليون دينار بحريني في عام ٢٠١٢، وذلك ضمن نفس مستوى تراجع إيرادات الإيجارات.

وبما أن جزء من المخصصات البالغة نحو ١ مليون دينار بحريني لم يكن خاص بمساهمي الشركة، فقد بلغ صافي الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم نحو ٢٦٧,٠ مليون دينار بحريني، مقارنة مع نحو ٥٣٩,٠ مليون دينار بحريني عام ٢٠١٢. وعليه بلغت ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة نحو ٨,٠ فلس بحريني، في عام ٢٠١٣ مقارنة مع ١,٦ فلس بحريني في عام ٢٠١٢.

ويظهر الجدول التالي ملخص لبعض المؤشرات المالية، خلال الفترة (٢٠١٣-٢٠٠٨)

المؤشرات المالية	٢٠٠٨	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٢	٢٠١٣
ربحية السهم - فلس	٧٧,٤	٠,٥	١,١	١,٩	١,٦	٠,٨
القيمة الدفترية - فلس	٢١٠,٤	١٣٥,٩	١٣٧,٠	١٣٩,٠	١٤٠,٦	١٤١,٤
العائد على معدل حقوق المساهمين - ROE%	٤٣,٨%	٠,٣%	٠,٨%	١,٤%	١,٢%	٠,٦%
العائد على معدل الأصول - ROA%	٣٢,٨%	٠,٢%	٠,٣%	٠,٣%	٠,٨%	١,١%
العائد على معدل رأس المال - ROC%	٧٩,٣%	٠,٥%	١,١%	١,٩%	١,٦%	٠,٨%



1000
1000
1000

0551
1501
1501
1501

800
2220

3300
2400
1000
610
1730

1245
120
250

1690

1070
200
1040
400
1070

1550

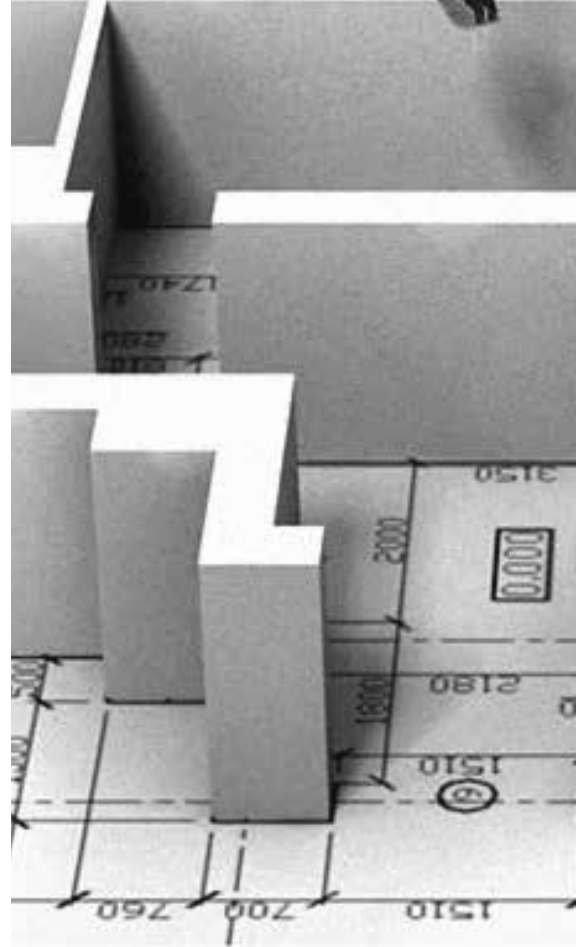
Формат проекта	Экз., шт	№	2070
№	Экз.	№	2070

القوائم المالية

شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

تقرير مجلس الإدارة
والقوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣



شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والقوائم المالية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطورات الأعمال

تداول المجموعة أنشطة بيع وشراء وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت.

لقد تكبدت المجموعة صافي خسارة بمبلغ وقدره ٧٤٩,١٥٨ دينار بحريني خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: صافي ربح ٥٣٤,٦٣٥ دينار بحريني) ومن ضمنها ربح بمبلغ وقدره ٢٦٦,٦١٢ عائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (٢٠١٢: ٥٣٨,٨٠٥ دينار بحريني) وخسارة بمبلغ وقدره ١,١٥,٧٧٠ دينار بحريني عائدة إلى حقوق غير مسيطرة (٢٠١٢: ٤,١٧٠ دينار بحريني).

التغيرات في الأرباح المحتفظ بها:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,١٨,٨١٠	٦,٥٣,٧٣٤	الرصيد كما في ١ يناير
٥٣٤,٦٣٥	(٧٤٩,١٥٨)	(الخسارة) الربح للسنة
٤,١٧٠	١,١٥,٧٧٠	حقوق غير مسيطرة
(٥٣,٨٨١)	-	محول إلى الاحتياطي القانوني
-----	-----	
٦,٥٣,٧٣٤	٦,٧٧,٣٤٦	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

مدققي الحسابات

أبدى السادة إنست ويونغ رغبتهم في الاستمرار بالقيام بمهام التدقيق على حسابات المجموعة، وعليه سيقدّم اقتراح في إجتماع الجمعية العمومية السنوي لإعادة تعيينهم كمدققين للمجموعة للسنة التي تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:

رئيس مجلس الإدارة
٣ مارس ٢٠١٤

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

تقرير حول القوائم المالية

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) («الشركة») وشركتها التابعة (المشار إليهما معاً «بالمجموعة») والتي تشمل القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في الحقوق للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسئولية مجلس الإدارة عن القوائم المالية

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن الإعداد والعرض العادل لهذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظم الرقابة الداخلية التي يراها مجلس الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء.

مسئولية مدققي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد تمت أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالأخلاقيات المهنية ذات العلاقة وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن القوائم المالية الموحدة خالية من أية أخطاء جوهرية.

تشمل أعمال التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة تدقيق مؤيدة للمبالغ والإيضاحات المفصّل عنها في القوائم المالية الموحدة. إن اختيار الإجراءات المناسبة يعتمد على تقديراتنا المهنية، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء ناتجة عن تجاوزات أو أخطاء. وعند تقييم هذه المخاطر يتم الأخذ في الاعتبار نظم الرقابة الداخلية المعنية بإعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة والتي تمكننا من تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الأوضاع القائمة، ولكن ليس لغرض إبداء رأي مهني حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة. كما تتضمن أعمال التدقيق تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي إجراها مجلس الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتمكيننا من إبداء رأي تدقيق حول هذه القوائم.

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني، نفيد بأن:

(أ) الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛ و

(ب) المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة.

وحسب علمنا أنه لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ أية مخالفات لأحكام قانون الشركات أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي. وقد حصلنا من الإدارة على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

Ernst + Young

٣ مارس ٢٠١٤

المنامة، مملكة البحرين

القائمة الموحدة للمركز المالي

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		موجودات غير متداولة
١٥,٠٠٤	٨,١٢٧	٥	أثاث ومعدات ومركبات
٦,٠٩٠,١٦٩	٥٩,٦٣٠,٩٥٥	٦	إستثمارات عقارية
٩٧٢,٧١٣	٩٧٢,٤٩٣	٧	إستثمارات في شركات زميلة
٤,٩٢٩,١٣٨	٣,٩١٤,١٩٦	٨	إستثمارات متاحة للبيع
٦٦,٠٠٧,٢٤٤	٦٤,٥٢٥,٧٧١		
١,٨٣٥,٦٧٨	٩٩٥,٠٤٦	٩	موجودات متداولة
٢,٦٤,٦٠٦	٢,٤٩٣,٦٥٣	١٠	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٤,٤٤٠,٢٨٤	٣,٤٨٨,٦٩٩		نقد وأرصدة لدى البنوك
٧,٠٤٤٧,٣٠٨	٦٨,٠١٤,٤٧٠		
			مجموع الموجودات
٣٣,٣٩,٠٠٠	٣٣,٣٩,٠٠٠	١١	الحقوق والمطلوبات
٢٧,٢٤١	٢٧,٢٤١	١٢	الحقوق
٤,٨٦٨,٧١٧	٤,٨٦٨,٧١٧	١٣	رأس المال
٢,١٥٥,٨٢٦	٢,١٥٥,٨٢٦	١٤	علاوة إصدار أسهم
(٢,٧٤٠)	(٢,٨٣٠)		احتياطي قانوني
٦,٥٣,٧٣٤	٦,٧٧,٣٤٦		احتياطي عام
٤٦,٩٤٢,٧٧٨	٤٧,٢١١,٨٤٧		احتياطي تحويل عملات أجنبية
٦,١١٣,٧٣٥	٤,٢٢٠,١٤٧		أرباح محتفظ بها
٥٣,٠٥٦,٥١٣	٥١,٤٣١,٩٩٤		الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
			حقوق غير مسيطرة
			مجموع الحقوق
١٤,٩٥٧,٥٨٧	١٢,٧٩١,٠١٧	١٥	مطلوبات غير متداولة
٢٧٩,٠٠٠	٥٥,٨٠٠	١٦	تمويل الوكالة
١٥,٢٣٦,٥٨٧	١٢,٨٤٦,٨١٧		مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
٥٤١,٦٣٤	٢,١٦٦,٥٣٧	١٥	مطلوبات متداولة
١,١٧٧,٩٢٢	١,٠٧٨,٠٠٤	١٧	تمويل الوكالة
٤٣٤,٦٥٢	٤٩١,١١٨	١٦	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٢,١٥٤,٢٠٨	٣,٧٣٥,٦٥٩		مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
١٧,٣٩٠,٧٩٥	١٦,٥٨٢,٤٧٦		
٧,٠٤٤٧,٣٠٨	٦٨,٠١٤,٤٧٠		مجموع المطلوبات
			مجموع الحقوق والمطلوبات

عبد الغفار عبد الرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للدخل الشامل
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢ دينار بحريني	٢٠١٣ دينار بحريني	إيضاحات	
٢,٩٢٣,١٠٧	٢,٨٦٠,١٧٦		الدخل
١٦,٢٣٧	١٥,٣٩٣		إيراد الإيجار
٣٧,٥٢٣	٦,٦٩٩		دخل الوكالة
٧,٦٢٨	٢٧,٢٠٠		دخل المرابحة
			دخل آخر
٢,٩٨٤,٤٩٥	٢,٩٠٩,٤٦٨		
			المصروفات والمخصصات الأخرى
–	١,١٢,٢٢٧	٨	خسارة إضمحلال من إستثمارات متاحة للبيع
٨٢١,٨٤٦	٧٨٢,٢٥٠	١٥	تكاليف التمويل
٦٩٦,٨٧١	٦٣٥,٢٤٩		مصرفات عقارية
١٣٨,٧٥٨	١١١,٨٠٤		تكاليف الموظفين
٤٧,٣٢٣	٥٠,٩٩٣		مصرفات إدارية
١٣,٢٧٢	١٣,٨٤١		رسوم استشارية ومهنية
١١,٧٨٥	٧,٤٩٧	٥	ستهلاك
٢٨٠,٨٠٧	٢,٦٧٧	٧	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
٢,١٠,٦٦٢	٢,٦١٦,٥٣٨		
٤٣٩,١٩٨	١,٠٤٢,٠٨٨	٦	خسارة القيمة العادلة من الإستثمارات العقارية
٥٣٤,٦٣٥	(٧٤٩,١٥٨)		(الخسارة) الربح للسنة
			الدخل الشامل الآخر
(١١٠)	٢,٤٥٧		مكسب (خسارة) من تحويل عملات أجنبية
٥٣٤,٥٢٥	(٧٤٦,٧٠١)		مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
			الربح (الخسارة) العائدة إلى:
٥٣٨,٨٠٥	٢٦٦,٦١٢		حاملي أسهم الشركة الأم
(٤,١٧٠)	(١,١٥,٧٧٠)		حقوق غير مسيطرة
٥٣٤,٦٣٥	(٧٤٩,١٥٨)		
			مجموع (الخسارة) الدخل الشامل العائد إلى:
٥٣٨,٦٩٥	٢٦٩,٠٦٩		حاملي أسهم الشركة الأم
(٤,١٧٠)	(١,١٥,٧٧٠)		حقوق غير مسيطرة
٥٣٤,٥٢٥	(٧٤٦,٧٠١)		

عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
٥٣٤,٦٣٥	(٧٤٩,١٥٨)		الأنشطة التشغيلية
			(الخسارة) الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
		٥	إستهلاك
١١,٧٨٥	٧,٤٩٧	٦	تغيرات في القيم العادلة للإستثمارات العقارية
٤٣٩,١٩٨	١,٠٤٢,٠٨٨	٧	حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
٢٨٠,٨٠٧	٢,٦٧٧	٨	خسارة إضمحلال من إستثمارات متاحة للبيع
-	١,١٢,٢٢٧	١٥	تكاليف التمويل
٨٢١,٨٤٦	٧٨٢,٢٥٠		دخل المرابحة والوكالة
(٥٣,٧٦٠)	(٢٢,٠٩٢)		
٢,٠٣٤,٥١١	٢,٠٧٥,٤٨٩		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			التغيرات في رأس المال العامل:
			ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
(٥٩٧,٣٣٣)	٦٤٧,٠٥٧		ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٢٦٩,٦٢٢	٧٨,٨٩٢		مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
(١٨٣,٤٣٧)	(١٦٦,٧٣٤)		
١,٥٢٣,٣٦٣	٢,٦٣٤,٧٠٤		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
		٥	شراء أثاث ومعدات ومركبات
(٣٦٥)	(٦٢٠)	٦	استلام دخل المرابحة والوكالة
٥,٣٢٢	٢٩,٨٥٠	٧	إضافة إلى الإستثمارات العقارية
(١,٣٩٦,٤١٣)	(١,٤٤٦,٩٨٩)	٨	وديعة لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(٥١٨,٤٧٢)	٥١٨,٤٧٢		مبالغ مستردة من إستثمارات متاحة للبيع
٣,١٦	٢,٧١٥		
(١,٨٦١,٩١٢)	(٨٩٦,٥٧٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
			الأنشطة التمويلية
			تمويل الوكالة المدفوع
(٢,٥٠,٠٠٠)	(٥٤١,٦٦٧)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٩١٤,٢٧٢)	(٧٨٨,٩٤٦)		مساهمة إضافية من قبل حقوق غير مسيطرة
٧٦٣,٠٥٠	-		
(٢,٦٥١,٢٦٧)	(١,٣٣٠,٦١٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
			الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
(٢,٩٨٩,٨١٦)	٤٠٧,٥١٩		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٥,٠٧٥,٩٥٠	٢,٠٨٦,١٣٤		
٢,٠٨٦,١٣٤	٢,٤٩٣,٦٥٣	١.	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

بنود غير نقدية:

- لا تتضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى على تأثير تكاليف التمويل الوكالة غير المدفوعة للسنة والبالغة ٤٩,٢٠٥ دينار بحريني (٢٠١٢): ٥٥,٩٠١ دينار بحريني) مع صافي نقصان بمبلغ وقدره ٦,٦٩٦ دينار بحريني (٢٠١٢: ٩٢,٤٢٦ دينار بحريني) وتأثير المبالغ المستحقة غير المدفوعة للمقاولين كما في نهاية السنة والبالغة ٤٦٨,٦٩٨ دينار بحريني (٢٠١٢: ٦٤٠,٨١٢ دينار بحريني) مع صافي نقصان بمبلغ وقدره ١٧٢,١١٤ دينار بحريني (٢٠١٢: زيادة بمبلغ وقدره ٦٤٠,٨١٢ دينار بحريني)
- لا تتضمن الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ على تأثير الفوائد المستحقة التي لم يتم إستلامها بعد على الودائع القصيرة الأجل والبالغة لا شيء (٢٠١٢: ٧,٧٥٨ دينار بحريني) مع صافي نقصان بمبلغ وقدره ٧,٧٥٨ دينار بحريني (٢٠١٢: زيادة بمبلغ وقدره ٣,٤٣٨ دينار بحريني) وتأثير الذمم المدينة المحولة إلى الحقوق غير المسيطرة والبالغة ١٨٥,٨١٧ دينار بحريني (٢٠١٢: لا شيء).
- تتضمن الإضافة إلى الإستثمارات العقارية تأثير المبالغ المستحقة غير المدفوعة للمقاولين كما في نهاية السنة والبالغة ٤٦٨,٦٩٨ دينار بحريني (٢٠١٢: ٦٤٠,٨١٢ دينار بحريني) مع صافي نقصان بمبلغ وقدره ١٧٢,١١٤ دينار بحريني (٢٠١٢: ٦٤٠,٨١٢ دينار بحريني)

القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم

مجموع الحقوق	حقوق غير مسيطرة	المجموع	أرباح محققة بها	احتياطي تحويل عملاء أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	إصدار أسهم	رأس المال	إيضاحات
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٥٣,٠٦,٥١٣	٦,١١٣,٧٣٥	٤٦,٩٤٢,٧٧٨	٦,٥٠٣,٧٣٤	(٢,٧٤٠)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨٦٨,٧١٧	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣
(٧٤٦,١٥٨)	(١,١٥,٧٧٠)	٢٦٦,٦١٢	٢٦٦,٦١٢	-	-	-	-	-	الربح / (الخسارة) للسنة
٢,٤٥٧	-	٢,٤٥٧	-	٢,٤٥٧	-	-	-	-	دخل شامل آخر
(٧٤٦,٧٠١)	(١,١٥,٧٧٠)	٢٦٩,٠٦٩	٢٦٦,٦١٢	٢,٤٥٧	-	-	-	-	مجموع الدخل (الخسارة) الشامل
(٨٧٧,٨١٨)	٨٧٧,٨١٨	-	-	-	-	-	-	-	محول إلى حقوق غير مسيطرة*
٥١,٤٣١,٩٩٤	٤,٢٢٠,١٤٧	٤٧,٢١١,٨٤٧	٦,٧٧٠,٣٤٦	(٢٨٣)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨٦٨,٧١٧	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم

مجموع الحقوق	حقوق غير مسيطرة	المجموع	أرباح محققة بها	احتياطي تحويل عملاء أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	إصدار أسهم	رأس المال	إيضاحات
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٥١,٧٥٨,٩٨٣	٥,٣٥٤,٩٠٠	٤٦,٤٠٤,٠٨٣	٦,٠١٨,٨١٠	(٢,٦٣٠)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨١٤,٨٣٦	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢
٥٣٤,٦٣٥	(٤,١٧٠)	٥٣٨,٨٠٥	٥٣٨,٨٠٥	-	-	-	-	-	الربح / (الخسارة) للسنة
(١٠)	-	(١٠)	-	(١٠)	-	-	-	-	خسارة شاملة أخرى
٥٣٤,٥٢٥	(٤,١٧٠)	٥٣٨,٦٩٥	٥٣٨,٨٠٥	(١٠)	-	-	-	-	مجموع الدخل (الخسارة) الشامل
٧٦٣,٠٠٥	٧٦٣,٠٠٥	-	-	-	-	-	-	-	مساهمة من قبل حقوق غير مسيطرة
-	-	-	(٥٣,٨٨١)	-	-	٥٣,٨٨١	-	-	محول إلى الإحتياطي القانوني ١٣
٥٣٠,٠٦,٥١٣	٦,١١٣,٧٣٥	٤٦,٩٤٢,٧٧٨	٦,٥٠٣,٧٣٤	(٢,٧٤٠)	٢,١٥٥,٨٢٦	٤,٨٦٨,٧١٧	٢٧,٢٤١	٣٣,٣٩,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

* يتضمن على تحويل استثمار عقاري بقيمة ١٩٢,٦٩٢ دينار بحريني (إيضاح ٦) و ذمم مدينة من حقوق غير مسيطرة بإجمالي ١٨٥,٨١٧ دينار بحريني.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١ معلومات الشركة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) («الشركة») في مملكة البحرين بتاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٠٢ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل تجاري رقم ٤٩٢٨٨. تزاوول المجموعة أنشطة بيع وشراء وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مملكة البحرين. إن عنوان المركز الرئيسي المسجل للشركة هو في برج الرصيص - المنطقة الدبلوماسية، غرفة رقم ١٧١ و ١٧٢، بناية رقم ٢٨٣، مبنى / عقار رقم ٣١٧، طريق رقم ١٧٠٤، المنامة، مملكة البحرين.

تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) والشركة التابعة والشركات الزميلة التالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢):
(بالمثل):

أسم الشركة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	سنة التأسيس	النشاط
الشركة التابعة:				
شركة اليال العقارية ذ.م.م.	٥٠%	مملكة البحرين	٢٠٠٨	عقارية
لدى شركة فيرست العقارية تعرض أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع شركة اليال العقارية ذ.م.م. ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على شركة اليال العقارية ذ.م.م. ومن بعد ذلك تعتبر كشركة تابعة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة).				
الشركات الزميلة:				
شركة السنوك للعقارات (سابقاً شركة انجازات لإدارة الأعمال)	٢٥%	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٠٦	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	٥٠%	الإمارات العربية المتحدة	٢٠٠٩	عقارية

لدى شركة فيرست العقارية تأثير جوهري أو عبارة أخرى القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية لشركة أصداف العقارية ذ.م.م. ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات، وبالتالي، تعتبر شركة أصداف شركة زميلة للشركة.

لقد تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٣ مارس ٢٠١٤.

٢ السياسات المحاسبية الهامة

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني.

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الإستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني والذي يعد العملة الرئيسية لعمليات المجموعة.

أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر من كل سنة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

أسس التوحيد (تتمة)

- (أ) السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها
- (ب) تعرضات على أو حقوق في عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- (ج) القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.
- عندما يكون لدى المجموعة حقوق الأقلية في أغلبية التصويت أو حقوق مشابهة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:
- (أ) الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛
- (ب) الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- (ج) حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت الممكنة.
- تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغييرات على عنصر أو أكثر من العناصر الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.
- يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في الدخل الشامل الآخر من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف السيطرة على الشركة التابعة.
- ينسب الربح أو الخسارة لكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو إن النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية للشركات التابعة لتنماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم إستبعاد الموجودات والمطلوبات والحقوق والدخل والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البنينية بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.
- يتم احتساب التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة كعمالة أسهم حقوق، إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، سينتج عنها ما يلي:
- إستبعاد الموجودات (متضمنة الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
 - إستبعاد القيمة المدرجة لأي حقوق غير مسيطرة.
 - إستبعاد فروق التحويل المتراكمة، المسجلة في الحقوق.
 - إثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم.
 - إثبات القيمة العادلة لأي إستثمار محتفظ به.
 - إثبات أي فائض أو عجز في القائمة الموحدة للدخل؛ و
 - إعادة تصنيف حصة الشركة الأم للبنود المثبتة مسبقاً ضمن الدخل الشامل الآخر إلى القائمة الموحدة للدخل أو الأرباح المبقاة، أيهما أنسب. حيث سيكون مطلوباً إذا قامت المجموعة بإستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة مباشرة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة النافذة من ١ يناير ٢٠١٣

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة مطابقة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء التعديلات التالية التي أدخلت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣:

- معيار المحاسبة الدولي رقم ١ المتعلق بعرض بنود الدخل الشامل الآخر – التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١ (المعدل) المتعلق بتوضيح متطلبات الحصول على معلومات المقارنة؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالإفصاحات – مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية؛
- المعيار الدولي المتعلق بالتقارير المالية رقم ١٠ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ المتعلق بالقوائم المالية المنفصلة؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ المتعلق بالإفصاح عن الحصص في المؤسسات الأخرى؛ و
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة؛

تم توضيح طبيعة وتأثير كل معيار وتعديل جديد أدناه:

معيار المحاسبة الدولي رقم ١ (المعدل) المتعلق بعرض بنود الدخل الشامل الآخر تقدم التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ بتجميع البنود المعروضة في القائمة الموحدة للدخل الشامل الآخر. سيتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو إعادة تدويرها) إلى القائمة الموحدة للدخل في المستقبل (على سبيل المثال، فروق صرف العملات الأجنبية) بصورة منفصلة، عن تلك التي لا يمكن إعادة تصنيفها مطلقاً (على سبيل المثال، إعادة تقييم الأراضي والمباني). أثرت التعديلات على العرض فقط، ولم يكن لها أي تأثير على المركز المالي الموحد أو الأداء المالي الموحد للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١ (المعدل) – المتعلق بتوضيح متطلبات الحصول على معلومات المقارنة توضح هذه التعديلات الفرق بين معلومات المقارنة الإضافية الاختيارية والحد الأدنى لمعلومات المقارنة المطلوبة. يجب على المؤسسة تضمين معلومات المقارنة في الإفصاحات حول القوائم المالية الموحدة عندما تقوم بشكل اختياري بتقديم معلومات المقارنة التي تتجاوز الحد الأدنى المطلوب خلال فترة المقارنة. توضح التعديلات بأن قائمة المركز المالي الافتتاحية (كما في ١ يناير ٢٠١٢ في حالة المجموعة)، يتم عرضها نتيجة لإعادة بيان بأثر رجعي أو إعادة تصنيف البنود في القوائم المالية لا يتطلب بأن تكون مرفقة بمعلومات المقارنة في الإفصاحات ذات الصلة. ونتيجة لذلك، لم تقوم المجموعة بتضمين معلومات المقارنة فيما يتعلق بقائمة المركز المالي الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٢. أثرت التعديلات على العرض فقط، ولم يكن لها أي تأثير جوهري على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالأدوات المالية: الإفصاحات – مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية – التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ تتطلب هذه التعديلات من المؤسسة الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بحقوق مقاصة الأدوات المالية والترتيبات ذات الصلة (مثل إتفاقيات الضمان). تقدم هذه الإفصاحات للمستخدمين معلومات مفيدة لهم في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمؤسسة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لجميع الأدوات المالية المثبتة التي يتم عمل مقاصة لها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢. كما تنطبق الإفصاحات على الأدوات المالية المثبتة التي تخضع لترتيبات المقاصة الرئيسية النافذة أو ترتيبات مماثلة، بصرف النظر عما إذا تم إخضاعها للمقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢. بما إن المجموعة لا تقوم بمقاصة الأدوات المالية وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ ولا توجد لديها ترتيبات مقاصة ذات صلة، بالتالي فإن التعديل ليس له أي تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ المتعلق بالقوائم المالية المنفصلة

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ الأجزاء الموجودة مسبقاً في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ المتعلق بالقوائم المالية الموحدة والمنفصلة التي تتعامل مع القوائم المالية الموحدة ولجنة تفسيرات المعيار رقم ١٢ المتعلق بشركات ذات أغراض خاصة.

أسس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ نموذج موحد للسيطرة ينطبق على جميع المؤسسات بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تتطلب التغييرات المقدمة من قبل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ من الإدارة عمل رأياً جوهرياً لتحديد أي الشركات التي تخضع للسيطرة وبالتالي يتطلب توحيداً من قبل الشركة الأم، مقارنتها مع متطلبات معيار المحاسبة المالي رقم ٢٧. إن هذه التعديلات ليست لها أي تأثير على المركز المالي الموحد أو الأداء الموحد للمجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ المتعلق بالإفصاح عن الحصة في المؤسسات الأخرى يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ متطلبات الإفصاح المتعلقة بحصة المؤسسة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والشركات المهيكلية. إن متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ هي أكثر شمولية عن متطلبات الإفصاح الموجودة مسبقاً للشركات التابعة. على سبيل المثال، عندما يكون لدى الشركة التابعة حقوق الأقلية في أغلبية حقوق التصويت، لا يوجد لدى المجموعة شركات تابعة بحقوق غير مسيطرة جوهرياً، ولا توجد لديها شركات مهيكلية غير موحدة. تم تقديم إفصاحات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ في الإيضاحين ٧ و٨.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المتعلق بقياس القيمة العادلة أسس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ المصدر الوحيد للتوجيه ضمن إطار المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لجميع قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ الإطار الذي يجب فيه على المؤسسة استخدام القيمة العادلة ولكن يقدم التوجيهات بشأن كيفية قياس القيمة العادلة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ القيمة العادلة على أنها سعر التخارج. نتيجة لتوجيهات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣، قامت المجموعة بإعادة تقييم سياساتها لقياس القيم العادلة. كما يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ عمل إفصاحات إضافية.

إن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٣ لم يكن له أي تأثير جوهري على قياسات القيمة العادلة التي تقوم بها المجموعة. حينما يتطلب عمل إفصاحات إضافية، فإنه يتم تقديمها في الإيضاحات الفردية المتعلقة بالموجودات والمطلوبات التي تم تحديد قيمها العادلة. تم تقديم التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في إيضاح ٢٠.

تم تطبيق العديد من المعايير والتعديلات الجديدة لأول مرة في سنة ٢٠١٣. إلا أن، ليس لها أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

التصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في القائمة الموحدة للمركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول. يعتبر الموجود متداولاً عندما:

- يتوقع تحقيقه أو ينوى بيعه أو استهلاكه في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ و
- النقد وما في حكمه إلا إذا كان مقيد من إن يتم استبداله أو استخدامه لتسوية مطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

- يتوقع تسويته في الدورة التشغيلية الاعتيادية؛
- يحتفظ به بصورة أساسية لغرض المتاجرة؛
- عندما يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة إعداد التقارير؛ و
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية المطلوب لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة إعداد التقارير.

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

سياسة مطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣

القيمة العادلة هو السعر الذي سيتم استلامه لبيع موجود أو الذي يتم دفعه لتحويل مطلوب في معاملة منظمة بين مشاركي السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع الموجود أو تحويل المطلوب تحدث إما:

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
 - في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب في حال غياب السوق الرئيسي.
- يجب إن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.

تم قياس القيمة العادلة للموجود أو مطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراك منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق، الذي سيستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها. تستخدم المجموعة تقنيات التقييم المناسبة حسب الظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، والذي يزيد الحد الأقصى لاستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس قيمتها العادلة ككل. وهي موضحة كالتالي:

(أ) المستوى ١ – الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة:

(ب) المستوى ٢ – تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة المسجلة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و

(ج) المستوى ٣ – تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت قد حدثت تحويلات فيما بين المستويات في التسلسل الهرمي من خلال إعادة تقييم تصنيفها – (استناداً إلى أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهرية على قياس قيمتها العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

سياسة مطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة بصورة نشطة في الأسواق المالية المنتظمة بالرجوع إلى أسعار العطاءات المعلنة في السوق عند إقفال العمل بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. بالنسبة للأدوات المالية التي لا توجد لها سوق نشطة، فإنه يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام تقنيات التقييم، وقد تشمل تلك التقنيات أحدث معاملات السوق دون شروط تفضيلية؛ بالرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لأداة أخرى مشابهة لها بصورة جوهرية؛ تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

أثاث ومعدات ومركبات

تدرج قيمة الأثاث والمعدات والمركبات مبدئياً بالتكلفة بعد حسم الاستهلاك المتراكم وأي إضمحلال في القيمة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أثاث ومعدات ومركبات (تتمة)

تتضمن هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الأثاث والمعدات والمركبات وتكاليف الإقراض لمشاريع البناء الطويلة الأجل إذا تم استيفاء إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة معايير الإثبات. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للأثاث والمعدات والمركبات على فترات، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم باستهلاكها على التوالي. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للأثاث والمعدات والمركبات كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند تكبدها.

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كالتالي:

أثاث	٧ سنوات
معدات	٤ سنوات
مركبات	٧ سنوات

يتم عمل مراجعة للقيم المدرجة للأثاث والمعدات والمركبات من حيث الإضمحلال عندما يكون هناك أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية إسترداد القيمة المدرجة. في حالة وجود أي من هذه المؤشرات وحيث تزيد القيم المدرجة على المبلغ المقدر القابل للاسترداد، يتم إظهار الموجودات بالمبلغ القابل للاسترداد والذي يعد الأعلى من بين قيمتها العادلة ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة.

يتم إستبعاد بند من الأثاث والمعدات والمركبات أو أي جزء تم إثباته مبدئياً عند الإستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستخدامه. يتم إثبات المكسب أو الخسارة الناتجة من إستبعاد الموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند إستبعاد الموجود.

يتم مراجعة القيمة المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الإستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها مستقبلاً إذا تطلب الأمر.

إستثمارات عقارية

تشتمل الإستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات الجاري بناؤها أو عقارات يعاد تطويرها محتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الإستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء تعريف الإستثمارات العقارية. يتم إثبات إلتزام عقود التأجير بالقيمة العادلة في حصة العقار المستأجر بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧.

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قادراً على التشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة تكلفة استبدال جزء من الإستثمار العقاري في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة في قائمة الدخل الشامل في السنة التي تنتج فيها. لأغراض القوائم المالية هذه، ومن أجل تجنب «الازدواجية المحاسبية»، إن القيمة العادلة المعنية هي:

- تخفض بالقيمة المدرجة لأي دخل مستحق ناتج عن توزيع حوافز التأجير و/أو الحد الأدنى لمدفوعات التأجير.
- ترفع بالقيمة المدرجة لأي إلتزام إلى المورد المستأجر أو المالك الذي تم إثباته في قائمة المركز المالي كإلتزامات التأجير التمويلي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إستثمارات عقارية (تتمة)

يتم إستبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الممتلكات الإستثمارية بصورة نهائية من الاستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من إستبعادها. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر الناتجة من إستبعاد الإستثمار العقاري في قائمة الدخل الشامل لسنة الإستبعاد أو السحب.

يتم تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة من الإستبعاد كفرق بين صافي متحصلات الإستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القوائم المالية للفترة السابقة بالكامل.

يتم عمل التحويلات إلى أو من الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الإستخدام يستدل عليه عند إنتهاء شغل المالك للعقار أو بدء عقد التأجير التشغيلي. يتم عمل التحويلات من الإستثمارات العقارية عندما، و فقط عندما، يكون هناك تغيير في الاستخدام يستند عليه عند بدء شغل المالك للعقار أو بدء التطوير لغرض البيع.

إستثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي مؤسسة لدى الشركة نفوذ مؤثر عليها. إن النفوذ المؤثر هي القدرة على المشاركة في اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، ولكن ليست السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعترافات التي يتم عملها في تحديد النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة هي مماثلة لتلك التي تعد ضرورية لتحديد مدى السيطرة على الشركات التابعة.

يتم حساب إستثمارات المجموعة في شركتها الزميلة بموجب طريقة الحقوق.

بموجب طريقة الحقوق، يتم إثبات الإستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للإستثمار لإثبات التغييرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الإقتناء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك في القيمة المدرجة للإستثمار وهي غير مطفاة ولا يتم فحصها للإضمحلال.

تعكس القائمة الموحدة للدخل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من القائمة الموحدة للدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغييرات قد أثبتت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في الحقوق. يتم إستبعاد المكاسب أو الخسائر الغير محققة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة في نفس الفترة المالية للمجموعة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشي مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة الحقوق، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال إضافية لحصة إستثمارات المجموعة في شركتها الزميلة. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الإستثمار في الشركة الزميلة. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة بإحتساب قيمة الإضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة من ثم إثبات الخسارة «كحصة المجموعة من الخسارة في الشركة الزميلة» في القائمة الموحدة للدخل.

عند فقدان نفوذ مؤثر على الشركة الزميلة تقيس وتثبت المجموعة أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة المدرجة للشركة الزميلة عند فقدان النفوذ المؤثر والقيمة العادلة للإستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الإستبعاد في القائمة الموحدة للدخل.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية العامة (تتمة)

الموجودات المالية

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر والقروض وذمم مدينة أو إستثمارات محتفظ بها لغرض البيع. حسب الإقتضاء يتم إثبات جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة المنسوبة لإقتناء الموجود المالي.

جميع المشتريات والمبيعات العادية للموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامةً في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) يتم إثباتها بتاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيها المجموعة بشراء وبيع الموجود.

تشتمل موجودات المجموعة المالية على نقد وأرصدة لدى البنوك، وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وإستثمارات متاحة للبيع.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفاتها على النحو التالي:

إستثمارات متاحة للبيع

يتم إثبات جميع الإستثمارات المتاحة للبيع مبدئياً بسعر التكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المدفوع ومتضمنة تكاليف الشراء المصاحبة للإستثمارات. بعد الإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس الإستثمارات بالقيمة العادلة بإستثناء الإستثمارات التي ليست لديها أسعار سوقية معلنة في السوق النشطة والتي لا يمكن تحديد قيمها العادلة بموثوقية والتي يتم قياسها بالتكلفة. يتم تسجيل المكاسب والخسائر غير المحققة كبنء منفصل في الحقوق حتى تستبعد الإستثمارات أو عند إضمحلال الإستثمارات. عند الاستبعاد أو الإضمحلال فإن المكاسب أو الخسائر المتراكمة المسجلة مسبقاً ضمن الحقوق، يتم تضمينها في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

القروض والذمم المدينة

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة لديها مدفوعات ثابتة أو قابلة للتحديد ولا يتم تداولها في السوق النشطة. تدرج هذه الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للإضمحلال. يتم إثبات المكاسب و الخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم إستبعاد أو إضمحلال القروض والذمم المدينة، وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

يتم إثبات الإيجار والذمم المدينة الأخرى بقيمة الفواتير الأصلية أو، عندما تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية، تدرج الذمم المدينة بسعر التكلفة المطفأة أيهما أقل. ويتم عمل مخصص عندما يوجد دليل موضوعي بأن المجموعة تكون غير قادرة على إسترداد الأرصدة بالكامل. تشطب الأرصدة عندما يتم عمل تقييم بأن احتمال إستردادها بعيد المنال.

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه المتضمن في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد في الصناديق ولدى البنوك وودائع المرابحة والوكالة لأجل.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وأرصدة لدى البنوك كما هو محدد أعلاه، محسوم منها ودائع المرابحة والوكالة لأجل بتاريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر، السحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيدة، أن وجدت.

إضمحلال وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية

تقيم المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال موجود مالي محدد أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر الموجود المالي مضمحل أو مجموعة من الموجودات المالية مضمحلة إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت اضمحلال نتيجة لحدث أو أكثر قد تم حدوثه بعد الإثبات المبدئي للموجود (تكدب على «آثره خسارة») وبأن حدوث تلك الخسارة لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للموجود المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن قياسها بواقعية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إضمحلال وعدم قابلية تحصيل الموجودات المالية (تتمة)

من الممكن إن يتضمن دليل الاضمحلال على مؤشرات بأن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبات مالية جوهرية، وفوات مواعيد دفع الفائدة أو المبالغ الأصلية، ويوجد هناك احتمال تعرضهم إلى إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر ويمكن ملاحظته حيث توجد معلومات تشير بحدوث الإنخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة القابلة للقياس، أو حدوث تغيرات في أعمال المتاجرة أو في الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بعدم السداد.

يتم تحديد الاضمحلال كالتالي:

- (أ) للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة بعد حسم أي خسارة اضمحلال تم إثباتها مسبقاً في القائمة الموحدة للدخل الشامل؛
- (ب) للموجودات المدرجة بالتكلفة فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصصة بسعر السوق الحالي على عائد موجود مالي مماثل؛ و
- (ج) للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن الاضمحلال هو الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصصة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.

المطلوبات المالية الإثبات المبدئي

يتم تصنيف المطلوبات المالية التي تدخل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر، أو القروض والإقراضات، أو كمشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، أيهما أنسب. تقوم المجموعة بتحديد تصنيف مطلوباتها المالية عند الإثبات المبدئي.

يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والإقراضات، تنسب إليها التكاليف المباشرة للمعاملة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى وقروض لأجل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفاتها على النحو التالي.

التمويل بالوكالة والقروض المستحقة الدفع

التمويل بالوكالة هي قروض لأجل من بنوك تجارية، بعد الإثبات المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والإقراضات التي تستحق عليها أرباح بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء. يتم احتساب الربح في قائمة الدخل الشامل عندما تستحق. يتم تضمين الفوائد المستحقة كمستحقات ضمن ذمم دائنة ومبالغ أخرى مستحقة الدفع.

ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

تدرج المطلوبات للذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى بالتكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المتوجب دفعه في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تمت أو لم تتم مطالبة المجموعة بها.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وإظهار صافي المبلغ في قائمة المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها حيث تنوي المجموعة التسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجود وسداد المطلوب في الوقت ذاته.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكلفة إطفاء الأدوات المالية

يتم احتساب تكلفة الإطفاء باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي بعد حسم أي مخصص للاضحلال والمبلغ الأصلي المستحق السداد أو الخصم. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أي علاوات وخصومات من الاقتناء متضمنة تكاليف المعاملة والرسوم التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي.

استبعاد الأدوات المالية

يتم استبعاد الموجود المالي (أو أي جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية مشابهه) عند:

- انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجود، أو
 - قيام المجموعة بنقل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من موجود ولكنها تعهدت بدفعها بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب «ترتيب سداد»؛ وسواءً
- (أ) قامت المجموعة بنقل جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية المتعلقة بالموجود، أو
- (ب) عندما لم يتم نقل أو إبقاء جميع المخاطر والمكافآت الجوهرية للموجودات ولكنها قامت بنقل السيطرة على الموجود.

يتم إستبعاد المطلوب المالي عندما يكون الإلتزام بموجب المطلوب تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاءه.

مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

يتم تسجيل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين كمطلوب ويتم إثباته كإيراد إيجار عند إستحقاق الإيجار.

ودائع المستأجرين

يتم إثبات ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم لاحقاً قياسها بسعر التكلفة المطفأة حيثما تكون جوهرية. يتم تضمين أي فرق بين القيمة العادلة المبدئية والقيمة الإسمية كبنود دخل التأجير التشغيلي ويتم إثباته على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلتزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل أن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الإقتصادية لتسوية هذه الإلتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الإلتزامات. حيثما تتوقع المجموعة إسترداد بعض أو جميع المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد التأمين، يتم إثبات التسويات كموجود منفصل ولكن فقط عندما تكون التسويات شبة مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في القائمة الموحدة للدخل بعد حسم أي تسويات.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي لموظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن الإلتزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي تحسب كمصروفات عند تكبدها.

كما تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين الأجانب، والتي تستحق بناءً على رواتب الموظفين عند إنهاء التوظيف وعدد سنوات الخدمة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت كمستحقات على مدى فترة التوظيف.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية، بغض النظر عن متى يتم استلام المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقيم المجموعة ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة من أجل تحديد ما إذا كانت تعمل كرب المال أو وكيل. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل كرب المال في جميع ترتيبات إيراداتها. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد:

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية، على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير للإيجارات المستمرة.

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد التأجير، حتى لو لم يتم الدفع بناءً على ذلك. عقد التأجير هو الفترة الغير قابلة للإلغاء مع أي شروط إضافية تعطي المستأجر خيار مواصلة عقد التأجير، وحيث في بداية عقد التأجير، أعضاء مجلس الإدارة على ثقة معقولة بأن المستأجرين سيمارسون هذا الخيار.

يتم إثبات المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو التعويض عن التلفيات في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند ظهورها.

دخل الربح

يتم إثبات دخل الأرباح كمستحقات باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

بيع العقار المنجز

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعوائد إلى المشتري، والذي يعتبر عادةً تبادل غير مشروط للعقود. بالنسبة للتبادلات المشروطة، يتم إثبات المبيعات فقط عندما يتم تحقيق جميع الشروط الهامة.

تكاليف الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي من الضروري أن تتخذ فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض على الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المجموعة فيما يتعلق بتكاليف الاقتراض.

تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني. تقوم كل وحدة ضمن المجموعة بتحديد عملة عملياتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في القوائم المالية لكل وحدة باستخدام تلك العملة. يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المعاملة. يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة التاريخية بالعملات الأجنبية يتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات المبدئية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الوحدات الأجنبية إلى الدينار البحريني بأسعار الصرف السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية ويتم تحويل بنود دخلها على أساس متوسط أسعار الصرف للسنة. يتم إثبات فروق الصرف الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة كبنود منفصل في دخل شامل آخر. عند إستبعاد وحدة أجنبية، يتم إثبات المبالغ المترابطة المؤجلة المثبتة في دخل شامل آخر المتعلقة بالوحدة المستبعدة ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣ الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة يتطلب من الإدارة عمل آراء وتقديرات وفرضيات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، بتاريخ تقديم التقارير. ومع ذلك، عدم التيقن بشأن هذه الفرضيات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب عمل تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

إن الفرضيات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ قائمة المركز المالي، والتي لديها مخاطر هامة لتكون سبباً لتعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة موضحة أدناه:

الآراء بخلاف التقديرات

أثناء تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الآراء التالية، التي لديها أغلب التأثيرات الهامة على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

تصنيف العقار

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنف كإستثمار عقاري أو عقار قيد التطوير. تشمل الإستثمارات العقارية على أراضي ومباني لا يتم شغلها من قبل المجموعة بصورة جوهريّة، أو استخدامها في عمليات المجموعة، أو لا يتم بيعها ضمن الأعمال الإعتيادية ولكن يتم الإحتفاظ بها بصورة رئيسية لغرض اكتساب دخل إيجارات والاستفادة من ارتفاع ثمنها.

تشتمل العقارات قيد التطوير على العقارات المحتفظ بها لغرض البيع ضمن الأعمال الإعتيادية. تتعلق هذه بصورة رئيسية بالعقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتنوي بيعها عند أو قبل الانتهاء من الإنشاء.

التقديرات

تقييم الإستثمارات العقارية

تقوم إدارة المجموعة باحتساب الإستثمارات العقارية بالقيم العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم تحديد هذه القيم العادلة من قبل مثنين محترفين بناءً على الظروف القائمة وعلى افتراضات وجود مشتريين بذلك التاريخ. يتم عمل هذا التقييم على أساس سنوي والقيم المستقبلية للإستثمارات العقارية يتم تعديلها وفقاً لذلك على أساس التغييرات في التقديرات. سيتم إثبات أي فرق في المبالغ الفعلية المحققة في الفترات المستقبلية والتغيرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

إضمحلال الإستثمارات

تقوم المجموعة بمراجعة إضمحلال إستثماراتها. يتم إجراء التقييم عندما يكون هناك انخفاض هام أو طويل الأمد في القيمة العادلة أدنى من تكلفتها أو عندما يوجد دليل موضوعي يثبت الإضمحلال. بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي، قامت المجموعة بتسجيل إضمحلال بمبلغ وقدره ٢٢٧، ١٠١٢ دينار بحريني (٢٠١٢: لا شيء) على سندات أسهم حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المسعرة.

إضمحلال الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم عمل تقدير لمبالغ الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل المبالغ بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. إما المبالغ الغير هامة بشكل فردي، والتي فات مواعيد إستحقاقها، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص لعمر الدين، على أساس معدلات الاسترداد التاريخية.

بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٣٦٠،٤٥٥ دينار بحريني (٢٠١٢: ٣٥٠،٤٨٧ دينار بحريني) ولا يوجد مخصص للديون المشكوك في تحصيلها (٢٠١٢: لا شيء) بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٤ معايير صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة وهي مدرجة أدناه. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح إلزامية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية

يعكس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ كما تم إصداره المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولي بشأن إستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ وينطبق على تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية كما ورد تعريفهم في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. في المراحل اللاحقة، سيعالج مجلس معايير المحاسبة الدولي محاسبة التحوط وإضحلال الموجودات المالية. إن تطبيق المرحلة الأولى للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة. ستقوم المجموعة بتقييم تأثير تطبيقه، بالتزامن مع المراحل الأخرى، عندما يتم إصدار المعيار بصورته النهائية متضمنة جميع المراحل. كان المعيار مبدئياً إلزامياً في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣، ولكن التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ غيرت التاريخ الإلزامي الفعلي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ والإفصاحات الانتقالية» الصادرة في ديسمبر ٢٠١١ إلى ١ يناير ٢٠١٥. في ١٩ نوفمبر ٢٠١٣، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ التي تقدم محاسبة تحوط عامة جديدة وألغت التاريخ الإلزامي الفعلي من ١ يناير ٢٠١٥ للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يختلف نموذج محاسبة التحوط الجديد عن معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المتعلق بنموذج محاسبة التحوط في العديد من الجوانب بما في ذلك أهلية أدوات التحوط والبنود المحوطة ومحاسبة عنصر القيمة الزمنية للخيارات وعقود الصرف الآجلة والمعايير المؤهلة لمحاسبة التحوط وتعديل وإيقاف علاقات التحوط وأخرى. بموجب التعديلات، يجوز للمؤسسات التي قامت بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (كما تم تعديلها في نوفمبر ٢٠١٣) اختيار السياسة المحاسبية إما تطبيق نموذج محاسبة التحوط الجديد للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الآن أو الاستمرار بتطبيق نموذج محاسبة التحوط لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ في الوقت الحالي.

المؤسسات الإستثمارية (التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، ورقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧) هذه التعديلات ستصبح إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤، وتقدم إعفاء لمطلوبات التوحيد للمؤسسات التي تستوفي تعريف المؤسسة الإستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠. يتطلب الإعفاء من التوحيد من المؤسسات الإستثمارية احتساب الشركات التابعة بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر. لا يتوقع بأن هذا التعديل سيكون ذات صلة بالمجموعة، بما أنه لا يوجد لدى المجموعة أية مؤسسات مؤهلة لتكون مؤسسة إستثمارية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣٢ المتعلق بمقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية- إدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢

توضح هذه التعديلات معنى «بأن لديها حالياً الحق القانوني النافذ للمقاصة». ومعايير آليات سداد إجمالية غير متزامنة من غرفة المقاصة لكي تكون مؤهلة للمقاصة. وستصبح هذه التعديلات إلزامية في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤. لا يتوقع بأن هذه التعديلات ستكون ذات صلة بالمجموعة.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ المتعلق بفرض ضرائب

يوضح تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ بأن المؤسسة تقوم بإثبات مطلوب لفرض ضريبة عندما ينتج عن الأنشطة مدفوعات، كما تم تحديدها من قبل التشريعات ذات الصلة، تحدث. بالنسبة للضريبة التي تنتج عند الوصول إلى الحد الأدنى، يوضح التفسير بأنه لا ينبغي توقع أي مطلوب قبل التوصل إلى الحد الأدنى المحدد. تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ سيصبح إلزامياً في الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٤. لا تتوقع المجموعة بأن تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ٢١ سيكون لها أي تأثير مالي على القوائم المالية المستقبلية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٥ أثاث ومعدات ومركبات

٢٠١٣

المجموع	مركبات	معدات	أثاث
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٧٩,٥٨١	١٧,٧٣.	٢٧,٩٣٧	٣٣,٩١٤
٦٢.	-	٦٢.	-
٨٠,٢٠١	١٧,٧٣.	٢٨,٥٥٧	٣٣,٩١٤
٦٤,٥٧٧	٩,٢٤٦	٢٦,٠٧٧	٢٩,٢٥٤
٧,٤٩٧	٢,٦٦.	٢,١٤٥	٢,٦٩٢
٧٢,٠٧٤	١١,٩٠٦	٢٨,٢٢٢	٣١,٩٤٦
٨,١٢٧	٥,٨٢٤	٣٣٥	١,٩٦٨

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠١٣

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الاستهلاك:

في ١ يناير ٢٠١٣

المخصص خلال السنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

صافي القيمة المدرجة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢

المجموع	مركبات	معدات	أثاث
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٧٩,٢١٦	١٧,٧٣.	٢٧,٥٧٢	٣٣,٩١٤
٣٦٥	-	٣٦٥	-
٧٩,٥٨١	١٧,٧٣.	٢٧,٩٣٧	٣٣,٩١٤
٥٢,٧٩٢	٦,٤٤٨	٢١,٩٦٧	٢٤,٣٧٧
١١,٧٨٥	٢,٧٩٨	٤,١١.	٤,٨٧٧
٦٤,٥٧٧	٩,٢٤٦	٢٦,٠٧٧	٢٩,٢٥٤
١٥,٠٠٤	٨,٤٨٤	١,٨٦.	٤,٦٦.

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠١٢

إضافات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

الاستهلاك:

في ١ يناير ٢٠١٢

المخصص خلال السنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

صافي القيمة المدرجة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٦ إستثمارات عقارية

كما في ايناير
إضافات خلال السنة
محول إلى حقوق غير مسيطرة

صافي خسارة من تعديل القيمة العادلة

كما في ٣١ ديسمبر

٢٠١٢	٢٠١٣
دينار بحريني	دينار بحريني
٥٨,٤٩٢,١٤٢	٦٠,٠٩٠,١٦٩
٢,٣٧,٢٢٥	١,٢٧٤,٨٧٥
-	(٦٩٢,٠٠١)
٦,٥٢٩,٣٦٧	٦,٦٧٣,٠٤٣
(٤٣٩,١٩٨)	(١,٠٤٢,٠٨٨)
٦,٠٩٠,١٦٩	٥٩,٦٣,٩٥٥

تدرج الإستثمارات العقارية بالقيم العادلة، التي تم تحديدها من قبل أعضاء مجلس الإدارة بناءً على تقييمات تم أدائها من قبل مثنين مستقلين معتمدين. المثنين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الإستثمارات العقارية. إن التقييم المتخذ قد تم بناءً على قيمة السوق المفتوحة مدعومة بأدلة السوق التي يمكن بموجبها استبدال الموجودات بين بائع لديه الرغبة وحسن الإطلاع ومشتري لديه الرغبة وحسن الإطلاع في المعاملة دون شروط تفضيلية كما هو في تاريخ التقييم.

تحويل الى حقوق غير مسيطرة يمثل تحويل عقار سكني من قبل شركة تابعة إلى شركة الداو العقارية ش.م.ب. (مقفلة) بقيمة مدرجة قدرها ٦٩٢,٠٠١ دينار بحريني (٢٠١٢: لا شيء).

تتضمن الإستثمارات العقارية على قطعة أرض واحدة بموجب ترتيب عقد التأجير الطويل الأجل. تم سداد عقد التأجير هذا بالكامل وهو لفترة لا تقل عن ٥ سنة.

تتضمن الإستثمارات العقارية على بعض قطع أراضي بقيمة مدرجة قدرها ٢١,٠٣٧,٧٠٢ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٢٠,٦١٣,٩٠٤ دينار بحريني) والتي هي مرهونة مقابل تسهيلات تمويل الوكالة للمجموعة (إيضاح ١٥).

٧ إستثمارات في شركات زميلة

تمثل القيم المدرجة المتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر وهي كالتالي:

٢٠١٢	٢٠١٣
دينار بحريني	دينار بحريني
١,٢٥٣,٦٣٠	٩٧٢,٧١٣
(٢٨٠,٨٠٧)	(٢,٦٧٧)
(١٠)	٢,٤٥٧
٩٧٢,٧١٣	٩٧٢,٤٩٣

كما في ايناير
حصة المجموعة في خسارة الشركات الزميلة
مكسب (خسارة) من تحويل عملات أجنبية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

V إستثمارات في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي حصة المجموعة في مجموع موجودات ومطلوبات ونتائج عمليات الشركات الزميلة كما في ٣١ ديسمبر بناءً على القوائم المالية غير المدققة:

المجموع ٢٠١٣ دينار بحريني	أصناف ٢٠١٣ دينار بحريني	السنبوك ٢٠١٣ دينار بحريني	
٣٣,٦٦٦	١٣,٤١٢	٢٠,٢٥٤	موجودات متداولة
٤,١١٦,...	-	٤,١١٦,...	موجودات غير متداولة
(٢٧١,٢٣٦)	(١,٨٦٧)	(٢٦٩,٣٦٩)	مطلوبات متداولة
٣,٨٧٨,٤٣٠	١١,٥٤٥	٣,٨٦٦,٨٨٥	الحقوق
٩٧٢,٤٩٣	٥,٧٧٢	٩٦٦,٧٢١	نسبة حصة ملكية المجموعة القيمة المدرجة للإستثمار
-	-	-	الإيرادات
-	-	-	حصة المجموعة من الإيراد السنة
(٧,٥٧١)	(٣,١٣٣)	(٤,٤٣٨)	الخسارة
(٢,٦٧٧)	(١,٥٦٧)	(١,١٠٠)	حصة المجموعة من الخسارة للسنة
٢,٤٥٧	١٤	٢,٤٤٣	مكسب من تحويل عملات اجنبية

المجموع ٢٠١٢ دينار بحريني	أصناف ٢٠١٢ دينار بحريني	السنبوك ٢٠١٢ دينار بحريني	
٣٧,٨٦٠	١٦,...	٢١,٨٦٠	موجودات متداولة
٤,١٥,٦٠٠	-	٤,١٥,٦٠٠	موجودات غير متداولة
(٢٦٧,٢٥٦)	(١,٣٥٠)	(٢٦٥,٩٠٦)	مطلوبات متداولة
٣,٨٧٦,٢٠٤	١٤,٦٥٠	٣,٨٦١,٥٥٤	الحقوق
٩٧٢,٧١٣	٧,٣٢٥	٩٦٥,٣٨٨	نسبة حصة ملكية المجموعة القيمة المدرجة للإستثمار
-	-	-	الإيرادات
-	-	-	حصة المجموعة من الإيراد السنة
(١,١٥,٤٥٤)	(٧,٧٧٢)	(١,١٧,٦٨٢)	الخسارة
(٢٨٠,٨٠٧)	(٣,٨٨٦)	(٢٧٦,٩٢١)	حصة المجموعة من الخسارة للسنة
(١١٠)	(٢)	(١٠٨)	خسارة من تحويل عملات اجنبية



إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٧ إستثمارات في شركات زميلة (تتمة)

في سنة ٢٠٠٨، قامت المجموعة باقتناء ٢٥% حصة ملكية في شركة السنوك العقارية («السنوك»). تأسست شركة السنوك في مايو ٢٠٠٦ وهي تقوم بالمشاركة في عملية اقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم تبدأ الشركة عملياتها بعد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.م. («أصداف») في أغسطس ٢٠٠٩. قامت المجموعة باقتناء ٥٠% حصة ملكية في الشركة والتي ستقوم بالمشاركة في عملية اقتناء وبيع وتأجير الإستثمارات العقارية. إن الشركة في المراحل الأولية للتأسيس ولم تبدأ عملياتها بعد.

لا توجد لدى الشركات الزميلة أية إلتزامات محتملة وإرتباطات رأسمالية جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: لا شيء).

٨ إستثمارات متاحة للبيع

فيما يلي التغييرات في الإستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة للسنة:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤,٩٣٢,١٥٤	٤,٩٢٩,١٣٨	كما في ١ يناير
-	(١,٠١٢,٢٢٧)	خسائر إضمحلال السنة
(٣,٠١٦)	(٢,٧١٥)	مبالغ مستردة من الإستثمارات
٤,٩٢٩,١٣٨	٣,٩١٤,١٩٦	كما في ٣١ ديسمبر

تدرج الإستثمارات غير المسعرة بسعر التكلفة بعد حسم الإضمحلال، حيث لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بموثوقية نتيجة لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها.

٩ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٥٠,٤٨٧	٣٦٠,٤٥٥	ذمم تجارية مدينة
٩٤,٤٠٩	٣٧٠,٩٢٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقته (إيضاح ١٨)
٣٧٠,٤٠٠	١٦٩,٥٠٠	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين (إيضاح ١٨)
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من شركات زميلة (إيضاح ١٨)
٢٠,٦٢١	٢٤,٤٣٦	مصرفات مدفوعة مقدماً
١,٩٩٥	٢,٦٩٥	وديعة ضمان
١١١,٦١٦	-	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة (إيضاح ١٨)
٧,٧٥٨	-	فوائد مستحقة القبض - ودائع قصيرة الأجل
١,٥٠٦	١٥١	ذمم مدينة أخرى
١,٨٣٥,٦٧٨	٩٩٥,٠٤٦	

تمثل المبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة المبالغ المحصلة من المستأجرين التي يتم عمله من قبل المساهمين نيابة عن المجموعة والعمولات والمصرفات الأخرى المدفوعة من قبل المجموعة نيابة عن المساهمين. لا تستحق أية فائدة على الرصيد ويسدد عند الطلب.

تمثل المبالغ المستحقة من حقوق غير مسيطرة المبالغ المستحقة الدفع للمجموعة من مساهم غير مسيطر. لا تستحق أية فائدة على هذه المبالغ وتسدد عند الطلب.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٩ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

تمثل المبالغ المستحقة الدفع من شركة زميلة الإستثمارات الإضافية التي تم عملها للشركة الزميلة والتي سيتم إرجاعها إلى المجموعة. لا تستحق أية فائدة على هذه المبالغ ولا توجد لها شروط دفع محددة.

لا تستحق فائدة على الذمم التجارية المدينة ويتم تسويتها عادةً على أساس نقدي. تستحق الذمم التجارية المدينة على أساس اتفاقيات الإيجار. إن الذمم المدينة غير مضمحلة ولم يفت موعدها استحقاقها ويتوقع استردادها بالكامل بناءً على الخبرات السابقة. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على المبالغ المستحقة القبض ولذلك، فإن أغلبها غير مضمونة.

فيما يلي التحليل الزمني للذمم التجارية المدينة غير المضمحلة كما في ٣١ ديسمبر:

المجموع	لم يحن موعد استحقاقها وغير مضمحلة	فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة		
		٦٠-٩٠ يوماً	٩٠-١٢٠ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٢٠١٣	١٧٣,٥٦٧	٩٦,٥٥٥	٩٠,٣٣٣	-
٢٠١٢	١٧٨,٩٥٤	٧٩,٦٨٩	٩١,٨٤٤	-

١٠ النقد وما في حكمه

٢٠١٣	٢٠١٢	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٩٥	٢٩٥	نقد في الصندوق
١,٥٨٥,٨٣٩	١,٧٣٦,٦٨٥	نقد لدى البنوك*
-	٧٥٦,٦٧٣	ودائع مرابحة لأجل**
٥٠,٠٠٠	-	وديعة وكالة لأجل بتاريخ إستحقاق أصلي لأقل من ثلاثة أشهر**
٢,٨٦,١٣٤	٢,٤٩٣,٦٥٣	النقد وما في حكمه
٥١٨,٤٧٢	-	ودائع وكالة لأجل بتاريخ إستحقاق أصلي لأكثر من ثلاثة أشهر
٢,٦٤,٦٠٦	٢,٤٩٣,٦٥٣	نقد وأرصدة لدى البنوك

* لا يتضمن الرصيد النقدي لدى البنوك المفصّل عنه أعلاه على تأثير المبالغ النقدية المودعة لدى بنك تجاري في دولة الكويت والبالغ ٥,٧٩٥,٩٥٩ دينار بحريني (٢٠١٢: ٧,٨١١,٥٥٩) محتفظ به من قبل المجموعة بصفة أمانة لمساهم في شركة تابعة.

**إن ودائع المرابحة والوكالة لأجل هي ودائع قصيرة الأجل لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. إن الودائع معروضة بالدينار البحريني بمعدل فائدة فعلي بنسبة ١,٢٥% (٢٠١٢: ٣,٠%) ويتم إجراؤها في فترات متفاوتة تتراوح ما بين شهر واحد إلى ستة أشهر.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١١ رأس المال

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٣,٣٩,٠٠٠	٣٣,٣٩,٠٠٠	المصرح به:
		٣٣٣,٩٠٠,٠٠٠ (٢٠١٢): ٣٣٣,٩٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة إسمية قدرها ١٠٠ فلس (٢٠١٢: ١٠٠ فلس) للسهم
٣٣,٣٩,٠٠٠	٣٣,٣٩,٠٠٠	الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

١٢ علاوة إصدار أسهم

يمثل هذا الرصيد المحول بعد احتساب مصروفات الإصدار وإعادة الهيكلة المتكبدة من قبل الشركة من مبلغ ٥ فلس المستلمة كعلاوة على القيمة الاسمية من المكتتبين في رأس المال.

١٣ إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ١٠% من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الإحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني.

١٤ إحتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام مبالغ تم تجنيبها لغرض النفقات الرأس مالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأس مالية القوية للمجموعة، كما هو قابل للتوزيع.

١٥ تمويل الوكالة

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٢,٩٩٩,٢٢١	١٢,٤٥٧,٥٥٤	تمويل الوكالة ١
٢,٥٠,٠٠٠	٢,٥٠,٠٠٠	تمويل الوكالة ٢
١٥,٤٩٩,٢٢١	١٤,٩٥٧,٥٥٤	
(٥٤١,٦٣٤)	(٢,١٦٦,٥٣٧)	محسوم منه: الجزء المتداول
١٤,٩٥٧,٥٨٧	١٢,٧٩١,٠١٧	الجزء غير المتداول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٥ تمويل الوكالة (تتمة)

تمويل الوكالة ١

استناداً إلى شروط القرض الأصلي، كان المبلغ الرئيسي يستحق السداد دفعة واحدة في ١ نوفمبر ٢٠١١، في سنة ٢٠١٢، قامت الشركة بإعادة تفاوض شروط القرض مع البنك. بناءً على شروط إعادة التفاوض، إن ترتيب التمويل مضمون برهن قانوني بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في الإستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ٢١,٠٣,٧٠٢ دينار بحريني (٢٠١٢: ٢٠,٦١٣,٩٠٢ دينار بحريني) (إيضاح ٦). يحمل القرض ربح بمعدل بيبور مضافاً إليه ١٥% (٢٠١٢: ٢٥%) و ٥٠% من المبلغ الرئيسي مستحق الدفع على ١٢ قسط متساوي ابتداءً من ١ نوفمبر ٢٠١٣ ونسبة ٥٠% المتبقية مستحقة الدفع بتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في ١ نوفمبر ٢٠١٨. ويستحق دفع الربح على أساس ربع سنوي ويتم احتسابه في القائمة الموحدة للدخل الشامل كمستحقات. تم تضمين ربح مستحق بإجمالي ٢٩,٤١٣ دينار بحريني (٢٠١٢: ٣٦,١٠٩ دينار بحريني) في الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

تمويل الوكالة ٢

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في الإستثمارات العقارية للمجموعة بقيمة مدرجة قدرها ١١,٤٣٩,٢٦٢ دينار بحريني (٢٠١٢: ١١,٤٣٩,٢٦٢ دينار بحريني) (إيضاح ٦). في سنة ٢٠١٢، قامت المجموعة بسداد القسط الأول البالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار بحريني والقسط الثاني البالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ مستحق الدفع في أبريل ٢٠١٥. يحمل القرض ربح بمعدل بيبور مضافاً إليه ١٥% (٢٠١٢: ٢٥%). تم تضمين ربح مستحق بإجمالي ١٩,٧٩٢ دينار بحريني (٢٠١٢: ١٩,٧٩٢ دينار بحريني) في الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى.

تم تضمين تكاليف التمويل المتكبدة لتمويل الوكالة ١ و ٢ في القائمة الموحدة الدخل الشامل كالتالي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٦,٧٩٤	٦٥٤,٨٩٧	تمويل الوكالة ١
١٦,٠٦٩	١٢٦,٣٨٩	تمويل الوكالة ٢
٩٨٣	٩٦٤	أتعاب مصرفية
٨٢١,٨٤٦	٧٨٢,٢٥٠	

١٦ مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٢,٢٠٠	٢٧٩,٠٠٠	مبالغ مستلمة مقدماً طويلة الأجل*
٢١١,٤٥٢	٢٦٧,٩١٨	مبالغ أخرى مستلمة مقدماً
٧١٣,٦٥٢	٥٤٦,٩١٨	
(٤٣٤,٦٥٢)	(٤٩١,١١٨)	محسوم منها: الجزء المتداول
٢٧٩,٠٠٠	٥٥,٨٠٠	الجزء غير المتداول

*في أكتوبر ٢٠٠٩، دخلت الشركة في إتفاقية عقد تأجير لمدة ١٥ سنة مع عميل ابتداءً من أبريل ٢٠١٠. يتطلب من العميل دفع مبالغ مقدمة بإجمالي ١,١١٦,٠٠٠ دينار بحريني على دفعتين والتي سيتم إطفائها على فترة ٥ سنوات تبدأ في أبريل ٢٠١٠. تم إستلام الدفعة النهائية والبالغة ٥٤٨,٠٠٠ دينار بحريني من العميل في سنة ٢٠١٠.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٧ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٤٠,٨١٢	٤٦٨,٦٩٨	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين (إيضاح ١٨)
٢٩٤,٧٦١	٣٦٢,٢٨٢	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨)
٨٥,١٠٨	١٠٨,٣٩٩	حساب جاري لدى مدير العقار
١١,٣٤٠	٨٨,٩٤٠	مصرفات مستحقة
٥٥,٩٠١	٤٩,٢٠٥	تكاليف تمويل مستحقة
-	٤٨٠	ذمم تجارية دائنة
١,١٧٧,٩٢٢	١,٠٧٨,٠٠٤	

لا تحسب أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة ويتم عادةً تسويتها خلال ٣٠ يوماً.

١٨ معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة، الشركات الزميلة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركات تخضع لسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل خلال السنة:

- تقوم شركة متعلقة بمساهم بدور مدير عقار على بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تكبدت المجموعة مصرفات عقارية بمبلغ وقدره ٤١٣,٧٢٦ دينار بحريني (٢٠١٢: ٤٣٥,٥٤٨ دينار بحريني) مع مدير العقار هذا لإدارته العمليات اليومية وتجديد العقود وتأمين المستأجرين الجدد فيما يتعلق بهذه العقارات.
- كما يقوم مساهم بدور مدير عقار على استثمار عقاري للمجموعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تكبدت المجموعة مصرفات عقارية بمبلغ وقدره ٢٠٨,٢١٦ دينار بحريني (٢٠١٢: ٢٥٦,٧٤٩ دينار بحريني) مع المدير العقاري هذا لإدارته العمليات اليومية وتجديد العقود وتأمين المستأجرين الجدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

فيما يلي الأرصدة المستحقة القبض من أطراف ذات علاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٤,٤٠٩	٣٧٠,٩٢٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٩)
٣٧٠,٤٠٠	١٦٩,٥٠٠	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين (إيضاح ٩)
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من شركات زميلة (إيضاح ٩)
١١١,٦١٦	-	مبالغ مستحقة من حقوق غير مهيمنة (إيضاح ٩)
١,٤٥٣,٣١١	٦٠٧,٣٠٩	

بلغ الرصيد المستحق الدفع لطرف ذو علاقة والمتضمن في القائمة الموحدة للمركز المالي ٣٦٢,٢٨٢ دينار بحريني (٢٠١٢: ٢٩٤,٧٦١ دينار بحريني) (إيضاح ١٧).

يتضمن الرصيد المستحق الدفع للمقاولين على مبلغ وقدره ٤٦٨,٦٩٨ دينار بحريني مستحق لمساهم لتطوير بعض العقارات (٢٠١٢: ٦٣٦,٦١٢ دينار بحريني).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٨ معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن الأرصدة القائمة الناتجة ضمن الأعمال الإعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص للإضحلال فقط لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن إستردادها. للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لم تقوم المجموعة بتسجيل أي مبالغ مضمحلة على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة (٢٠١٢: لا شيء).

تتضمن العقارات الإستثمارية على أعمال بناء قيد التنفيذ تم الإنتهاء منها من قبل مساهم بإجمالي ٢,٤٢٣,٤٢١ دينار بحريني (٢٠١٢: ١,٩٤٠,٥٠٥ دينار بحريني).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

لم تدفع اي تعويضات لأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين خلال السنة (٢٠١٢: لا شيء)

١٩ إدارة المخاطر

المقدمة

تدير المجموعة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة لعدة مخاطر متمثلة في مخاطر معدل الربح ومخاطر الإئتمان ومخاطر العملة ومخاطر السيولة.

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو مسئول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على مبادئ واستراتيجيات المخاطر.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية أو الأدوات المالية نتيجة لتغيرات في أسعار السوق. تشمل هذه مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة.

مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة لتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على التمويل الوكالة التي تستحق عليها ربح بمعدلات عائمة. إن حساسية قائمة الدخل هو تأثير التغيرات المفترضة في معدل الربح مع الإحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، على ربح المجموعة لمدة سنة، على أساس المعدل العائم للمطلوبات المالية المحتفظ بها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

يلخص الجدول التالي حساسية القائمة الموحدة للدخل الشامل للتغيرات المحتملة الممكنة في معدلات الربح، مع الإحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة على القروض ذات المعدلات العائمة للمجموعة:

التأثير على ربح السنة دينار بحريني	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	تكاليف التمويل
١٤,٩٥٧	١.+	٢.١٣
(١٤,٩٥٧)	١.-	
(١٥,٤٩٩)	١.+	٢.١٢
١٥,٤٩٩	١.-	

مخاطر العملة

إن مخاطر أسعار العملة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة لتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية للأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٩ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر العملة (تتمة)

إن معظم أنشطة المجموعة تتم بالدينار البحريني و الدرهم الاماراتي وجميعها مثبتة بالدولار الأمريكي، وبالتالي، فهي غير معرضة لمخاطر عملة جوهريّة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان عن ذمها التجارية المدينة والذمم الأخرى والنقد وما في حكمه. يتم إدارة مخاطر الائتمان والنقد وما في حكمه من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم عمل استثمار للأموال الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن حدود الائتمان المخصصة لكل طرف من الأطراف الأخرى. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويتم تحديثها على مدار السنة وخاضعة لموافقة لجنة التدقيق. يتم وضع الحدود للحد من تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال احتمالية فشل الطرف الآخر. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر إئتمان جوهريّة.

بما إن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا توجد تركيزات هامة لمخاطر الائتمان. تسعى المجموعة لتقليل مخاطرها الائتمانية عن طريق تحديد شروط وتعليمات الدفع في عقد التأجير مع المستأجرين وبمراقبة ومتابعة المدفوعات المتأخرة. علاوة على ذلك، تدار مخاطر الائتمان عن طريق مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً.

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقارير:

٢٠١٣	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٦٠٤,٣١١	٢,٤٩٣,٣٥٨	نقد وأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
٣٥٠,٤٨٧	٣٦٠,٤٥٥	ذمم تجارية مدينة
٩٤٠,٤٠٩	٣٧٠,٩٢٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٨)
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من شركات زهيلة (إيضاح ١٨)
١١١,٦١٦	-	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة (إيضاح ١٨)
٧,٧٥٨	-	فوائد مستحقة - ودائع قصيرة الأجل
١,٥٠٦	١٥١	ذمم مدينة أخرى
٤,٤٦٦,٩٧٣	٣,٢٩١,٧٧٣	

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر بأن المؤسسة سوف تواجه صعوبة في الوفاء بالتزاماتها المالية. تقلل المجموعة من مخاطر سيولتها بالحرص على توفير التسهيلات المصرفية لها.

يلخص الجدول التالي أدناه بيان إستحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد وأسعار الفائدة الحالية للسوق.

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	١ إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١٤,٩٥٧,٥٥٤	-	١٢,٧٩١,٠١٧	١,٦٢٤,٩٠٣	٥٤١,٦٣٤	تمويل الوكالة
٢,١٣٩,٧٦٥	-	١,٤٥١,١٩٤	٥٠٩,٠٠٩	١٧٩,٥٢٢	- أساسي
٤٦٨,٦٩٨	-	-	-	٤٦٨,٦٩٨	- ربح
٣٦٢,٢٨٢	-	-	-	٣٦٢,٢٨٢	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
١٠٨,٣٩٩	-	-	-	١٠٨,٣٩٩	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٤٨٠	-	-	-	٤٨٠	حساب جاري لدى مدير العقار
					ذمم تجارية دائنة
١٨,٠٣٧,١٣٨	-	١٤,٢٤٢,٢١١	٢,١٣٣,٩١٢	١,٦٦١,٠١٥	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١٩ إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	إلى ٥ سنوات	٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ أشهر	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١٥,٤٩٩,٢٢١	-	١٤,٩٥٧,٥٨٧	٥٤١,٦٣٤	-	تمويل الوكالة - أساسي
٢,٩٠١,٥٢٨	-	٢,١٣٩,٧٢٥	٦٤,٧٢٩	١٥٧,٠٧٤	- ربح
٦٤٠,٨١٢	-	-	-	٦٤٠,٨١٢	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
٢٩٤,٧٦١	-	-	-	٢٩٤,٧٦١	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٨٥,١٠٨	-	-	-	٨٥,١٠٨	حساب جاري لدى مدير العقار
١٩,٤٢١,٤٣٠	-	١٧,٠٩٧,٣١٢	١,١٤٦,٣٦٣	١,١٧٧,٧٥٥	المجموع

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة هو التأكد بأن المجموعة تحتفظ بدرجات إئتمانية قوية ونسبة رأس مال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكله رأس مالها وعمل تعديلات على ضوء التغييرات في ظروف أعمالها. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. يشمل رأس المال أسهم حقوق المجموعة ويقاس بمبلغ وقدره ٤٧,٢١١,٨٤٧ دينار بحريني كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٤٦,٩٤٢,٧٧٨ دينار بحريني).

٢٠ القيم العادلة

الأدوات المالية

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تشتمل الموجودات المالية على بعض ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى ونقد وما في حكمه وإستثمارات متاحة للبيع. تشتمل المطلوبات المالية على بعض ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى وتمويل الوكالة.

فيما يلي الأساليب والافتراضات المستخدمة لتقدير القيم العادلة:

(أ) تدرج الإستثمارات المتاحة للبيع بالتكلفة. القيمة العادلة للنقد والأرصدة لدى البنوك وبعض الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى وبعض الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى تقارب قيمها المدرجة إلى حد كبير نتيجة للاستحقاقات القصيرة الأجل لهذه الأدوات:

(ب) يتم تحديد القيم العادلة للإقتراضات وقروض المجموعة التي تستحق عليها فائدة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدلات الخصم التي تعكس معدل إقتراض المصدر كما في نهاية فترة إعداد التقارير المالية. تم تقييم مخاطر عدم الأداء الخاصة على أنها غير جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (٢٠١٢: بالمثل).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، لا تحتفظ المجموعة بأي أدوات مالية معاد قياسها بالقيمة العادلة، ولذلك، فإن إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة تعتبر ليست ذات صلة.

إستثمارات عقارية

تحتسب المجموعة الاستثمارات العقارية بالقيم العادلة بتاريخ قائمة المركز المالي. ويتم تحديد هذه القيم العادلة من قبل مثنين مهنيين استناداً إلى الظروف القائمة وعلى الافتراضات المتاحة للمشتريين كما في ذلك التاريخ. بلغت الإستثمارات العقارية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى ٣ للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة ٥٩,٦٣,٩٥٥ دينار بحريني (٢٠١٢: ٦٠,٩٠,١٦٩ دينار بحريني).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لم يتم عمل تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ لقياسات القيمة العادلة، ولم يتم عمل تحويل من وإلى المستوى ٣ لقياسات القيمة العادلة في السنة الحالية والسنوات السابقة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢١ الأدوات المالية حسب الفئة

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية على أساس مستمر إما بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. توضح السياسات المحاسبية الهامة في إيضاح ٢ كيفية قياس فئات الأدوات المالية، وكيفية إثبات الدخل والمصروفات، بما في ذلك مكاسب وخسائر القيمة العادلة. يحلل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية في القائمة الموحدة للمركز المالي حسب فئة الأدوات المالية المعنية بها، وبالتالي من أساس القياس:

٢٠١٢	٢٠١٣	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٦٤,٣١١	٢,٤٩٣,٣٥٨	الموجودات المالية المصنفة كقروض وذمم مدينة
٣٥٠,٤٨٧	٣٦٠,٤٥٥	نقد وأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
٩٤,٤٠٩	٣٧٠,٩٢٣	ذمم تجارية مدينة
٦٦,٨٨٦	٦٦,٨٨٦	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١١١,٦١٦	-	مبالغ مستحقة من شركة زميلة
٧,٧٥٨	-	مبالغ مستحقة من حقوق غير مسيطرة
١,٥٠٦	١٥١	فوائد مستحقة - ودائع قصيرة الأجل
		ذمم مدينة أخرى
٤,٤٦,٩٧٣	٣,٢٩١,٧٧٣	

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٥,٤٩٩,٢٢١	١٤,٩٥٧,٥٥٤	المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
٦٤٠,٨١٢	٤٦٨,٦٩٨	تمويل الوكالة
٢٩٤,٧٦١	٣٦٢,٢٨٢	مبالغ مستحقة الدفع للمقاولين
٨٥,١٠٨	١٠٨,٣٩٩	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
-	٤٨٠	حساب جاري لدى مدير العقار
		ذمم تجارية دائنة
١٦,٥١٩,٩٠٢	١٥,٨٩٧,٤١٣	

٢٢ ارتباطات النفقات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها بتاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي ولكن لم يتم عمل مخصص لها بعد، والمتعلقة بالمجموعة ٩٠٥,٦٧٧ دينار بحريني (٢٠١٢: ٣٧٨,٠١٣).

٢٣ أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة في القائمة الموحدة للمركز المالي لكي تتناسب مع العرض المطبق في السنة الحالية. لم يؤثر إعادة التصنيف هذا على الربح أو الحقوق المسجلة مسبقاً.

