





برج الرصيص
ص.ب 15493
بناية رقم 283، مجمع 317، طريق 1704
مكتب رقم 172،171
المنطقة الدبلوماسية،
المنامة البحرين

تلفون: +973 17532201

فاكس: +973 17532261

www.firstre.net



حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة
رئيس الوزراء الموقر



حضرة صاحب السمو الملكي
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين المعدي، حفظه الله ورعاه



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

أعضاء مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



عبدالفجار عبدالرحيم الكوهجي
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايح
عضو مجلس الإدارة



فيصل فهد الشايح
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد عبدالله الحبييل
عضو مجلس الإدارة



جيرار سنايبان
عضو مجلس الإدارة



محمد عبدالحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة

المحتويات



03	..... كلمة رئيس مجلس الإدارة
05	..... المقدمة الإستراتيجية، الرؤية والرسالة
07	..... مشاريع الشركة
11	..... السوق العقاري والاقتصادي والمحلي
13	..... أداء السوق العقاري المحلي
15	..... التحليل المالي للشركة
16	..... تقرير مجلس الإدارة
17	..... تقرير مدققي الحسابات
19	..... بيان المركز المالي الموحد
20	..... بيان الربح أو الخسارة الموحد
21	..... بيان الدخل الشامل الموحد
22	..... بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد
23	..... بيان التدفقات النقدية الموحد
24	..... ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام أن أرحب بكم وأستعرض معكم في هذا التقرير السنوي الجديد نتائج أعمال شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 .

بذلت الشركة خلال هذا العام جهوداً قصوى للحفاظ على جودة الأصول التي تسهم في إعمارها، من حيث نسب الإشغال والمستوى العالي الذي تخرج عليه هذه الأصول إضافة إلى زيادة عوائدها، ومضت قدما في سياستها المتبعة منذ زمن والتي تهدف إلى تطوير قاعدة أصولها الغير مدرة للدخل، وتحويلها لأصول متقنة ذات مستوى متميز وعوائد مجزية.

والجدير بالذكر أن هذه السياسات التي اتبعتها الشركة قادت بها بالفعل إلى النجاح في تحقيق أهدافها والمحافظة على جودة أصولها ومستواها العالي وزيادة العوائد التي تنتج عنها.

تابعت الشركة خلال عام 2018 وبالتعاون مع إحدى شركائها الاستراتيجيين شركة الداو العقارية، العمل على تطوير أكبر مشاريعها (الكاتاماران)، لتتمكن في نهاية العام من قطع شوط كبير في إنجاز المشروع. تمثل هذا الإنجاز في إكمال بناء البرج الأول من المشروع والذي تم بيع الجزء الأكبر منه، ويجري الآن العمل على إيصال التيار الكهربائي إليه واستخراج شهادة الإنجاز بحيث يتم تسليم الشقق المباعة لمشتريها خلال الربع الأول من عام 2019. إضافة إلى ما سبق تم أيضاً الانتهاء من بناء الهيكل الخرساني للبرج الثاني، ويجري العمل على التشطيبات الداخلية بحيث يتوقع الانتهاء من إنشائه خلال عام 2019.

يتميز هذا المشروع بموقعه الاستراتيجي والإبداع اللامحدود في إنشائه وإعمارها مما جعله من أبرز الأبراج السكنية في مملكة البحرين. شُيد هذا المشروع على أرض بمساحة 6,530 متر مربع، ويحتوي على 583 وحدة سكنية بالإضافة إلى نواد رياضية وملاعب واسعة متعددة الأغراض والاستعمالات وأحواض سباحة كبيرة (داخلية وخارجية) ودار للسينما وغيرها من سبل الراحة والترفيه بالإضافة إلى محلات تجارية بالطابق الأرضي.

وقامت الشركة خلال هذا العام ببيع مبنى اليبال رزدينس الواقع في منطقة السيف بمبلغ 10 مليون دينار بحريني، وتمكنت الشركة من خلال اتمام هذه الصفقة ببيع مبنى منافس لمشروع الكاتاماران بسعر مُجدي.

تواصلت الشركة أيضاً في هذه الأوقات تحري الضرس الإستثمارية سواء في مملكة البحرين أو في أنحاء العالم والتي تعزز من مصادر الدخل وتزيد من قيم أصول الشركة والتي تعود بالمنفعة على المساهمين.

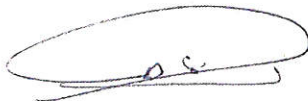
على الصعيد المالي، بلغت أصول الشركة 77.6 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2018 مقارنةً بـ 89.1 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2017، بإنخفاض بلغ 11.5 مليون دينار بحريني أي مايعادل 15% وذلك بسبب بيع وحدات سكنية في مشروع الكاتاماران إضافة إلى أخذ بعض المخصصات على بعض أصول الشركة وسداد مايقارب 2.5 مليون دينار بحريني من إجمالي قروض الشركة خلال العام.

فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة الأم ما قيمته 48.9 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2018 مقارنةً بـ 51.1 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2017، أي بإنخفاض بلغ 2.2 مليون دينار بحريني والبالغ نحو 4.5% بالرغم من أن حقوق المساهمين قد انخفض من 51.1 إلى 48.9 مليون دينار بحريني بسبب اخذ مخصص إضافي من حقوق المساهمين بمبلغ 3.2 مليون دينار بحريني قد أدى إلى التسبب بهذا الإنخفاض.

أما الأداء المالي للشركة كان جيداً حيث بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 18 مليون دينار بحريني في عام 2018 مقارنةً بـ 5 مليون دينار بحريني في عام 2017، بزيادة بلغت 13 مليون دينار بحريني أي مايعادل نحو 360%. فيما ارتفعت المصاريف إلى 13.3 مليون دينار بحريني في عام 2018 مقارنةً بـ 2.4 مليون دينار بحريني في عام 2017، بارتفاع بلغ 10.9 مليون دينار بحريني ناتجة عن تكلفة الوحدات المباعة، وارتفع ربح الشركة الأم إلى 2.6 مليون دينار بحريني مقارنةً مع ربح يقدر بـ 2.3 في عام 2017 أي بارتفاع 13%.

وفي الختام، لا يسعني الا أن أشكر كل القائمين على نجاح الشركة من مساهمين وعاملين فبالنيابة عن أعضاء مجلس ادارة شركة فيرست العقارية، لكم منا جزيل الشكر والامتنان لثقتكم وتفانيكم بدعمنا لتحقيق أهداف الشركة واستمرارها بالريادة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.



محمد إبراهيم الفرحان

رئيس مجلس الإدارة

المقدمة

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 تخارج 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 المبتكرة والاستراتيجيات المتميزة.

مشاريع الشركة

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 الأسواق المحلية.

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

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

مجمع الجفير 1

المجمع السكني الذي يقع في منطقة الجفير والتي تعتبر إحدى المناطق الرئيسية في المنامة. ويضم هذا المجمع الراقي والمؤثث بالكامل 32 فيلا بمساحة تصل إلى 300 متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا. والمجمع مؤجر.

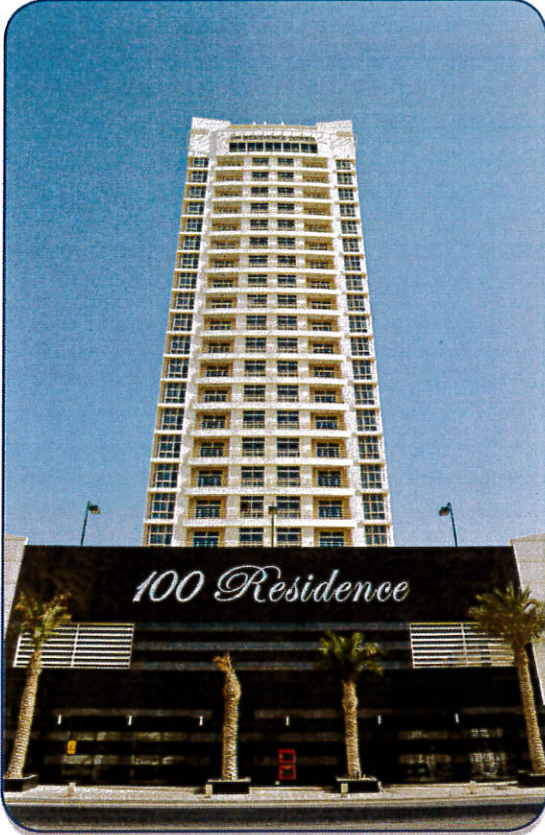


مجمع الجفير 2

المجمع يقع بالقرب من مجمع الجفير (1) ويضم المجمع 22 فيلا مؤثثة بالكامل بمساحة إجمالية تبلغ 300 متر مربع. ولكل فيلا باحة خارجية مستقلة مع حوض سباحة خاص. والمجمع مؤجر.

برج ذا ون هندرذ رزیدنس "The 100 Residence"

تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام 2010. يقع البرج في منطقة الضاح في الجفير. ويتكون المشروع من 27 طابق ويضم 104 شقة فاخرة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة الأرض 2,160 بناء إجمالية تبلغ 22,670 متر مربع. والخدمات المقدمة في هذا البرج تشمل بركة سباحة داخلية وخارجية، صالة للألعاب الرياضية مع توفير الخدمات الأمنية على مدار الساعة، المشروع مؤجر.



مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي (G28)، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثمائي، حيث تعرف هذه الأرض باسم G28 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 45,247 متر مربع. وقد وقعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة 15 سنة مع أحد المستثمرين لبناء مستودع حسب احتياجاتهم يغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ 31,000 متر مربع. حيث استكمل بناؤه وتسليمه للمستأجر في شهر أغسطس 2009.

مرفأ البحرين الاستثمائي (G26) - منطقة الحد

تملكت الشركة أرض في مرفأ البحرين الإستثمائي بموقع إستراتيجي له إطلالة مباشرة على البحر بغرض تطويرها إلى مشروع مخازن بأحجام مختلفة وتعرف هذه الأرض باسم G26 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 58,222 متر مربع. وبالفعل قامت الشركة بتطوير أربعة مخازن بمساحة إجمالية قدرها 29,952 متر مربع. تحتوي المخازن على وحدات ذو قياسات مختلفة متماشية مع متطلبات السوق. لذلك تمكنت الشركة من الإنتهاء من بناء آخر المخازن في عام 2016 وقامت بتأجير المشروع وبأسعار تنافسية.

الإمارات العربية المتحدة

مجمع سكن عمال جبل علي - دبي

كجزء من إستراتيجية الشركة للتوسع في مشاريعها على المستوى الإقليمي، وعبر حصتها البالغة 25% في شركة السنيوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسمتين بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع في جبل علي. وبالإشتراك مع بقية المساهمين في شركة السنيوك بتطوير الأرض إلى مبنى سكن عمال يحتوي على 380 غرفة، وبالفعل تم الإنتهاء من تطوير المشروع وتأجيره بالكامل.

سكن العمال في منطقة المحصينة- دبي

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركة زميلة بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحصينة الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ 5,287 متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم 401 غرفة حيث تم خلال عام 2010 إعادة ترميم المبنى وتأجيره بالكامل.

ثانياً: المتاجرة والتطوير

مملكة البحرين

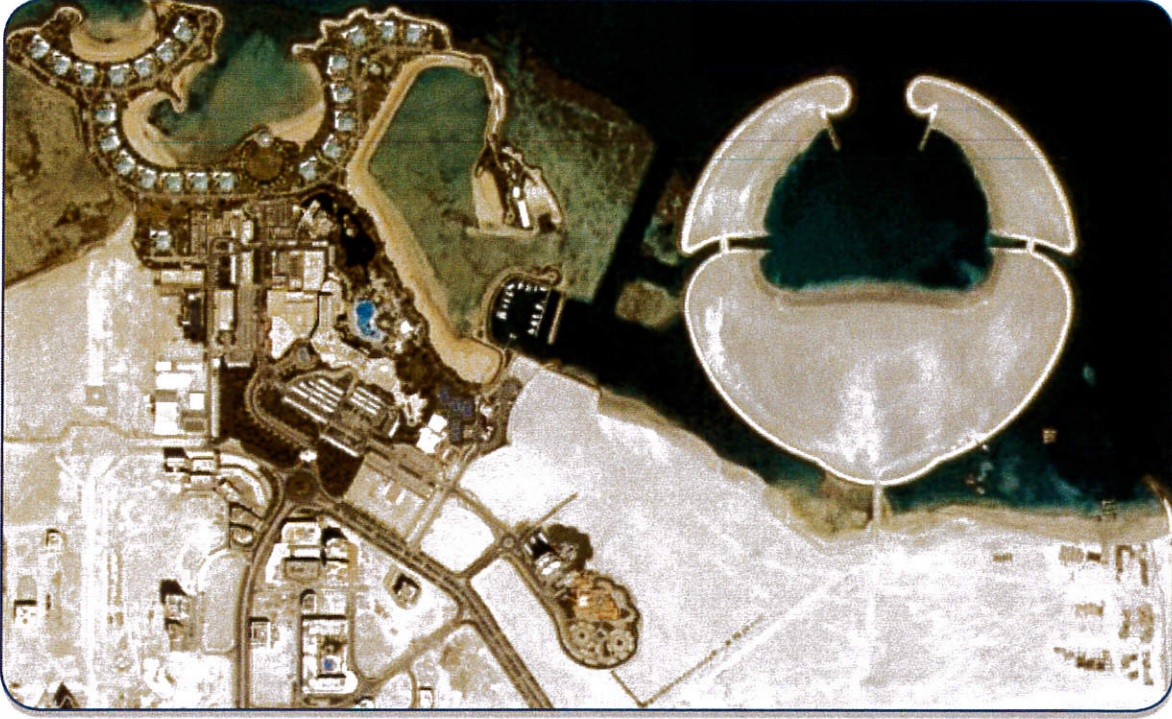
شركة اليال العقارية - مشروع الكاتاماران



تأسست شركة اليال العقارية بالتساوي بين شركة الداو العقارية وشركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد بدأت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها (مشروع الكاتاماران) وهو عبارة عن مبنين سكنيين يضمن 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات تجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم تخصيص أحد الأبراج للبيع، على أن يتم الإحتفاظ بالبرج الثاني للتأجير، سيتم الإنتهاء من بناء البرج الأول المخصص للبيع بنهاية الربع الأول 2019 ومن المتوقع أن تنتهي أعمال التطوير للبرج الثاني خلال عام 2019.

أرض السيف - منطقة السيف

قامت الشركة وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك 50% في أرض في موقع متميز في منطقة السيف بجانب مجمع سيتي سنتر البحرين، وفي عام 2008 تم تقسيم الأرض إلى 21 قسيمة تغطي مساحة 510,881 قدم مربع، وخلال إنتعاش الأسواق، قامت الشركة ببيع 13 أرض بمساحة إجمالية بلغت 336,203 قدم مربع بسعر ممتاز حققت من خلاله إيرادات جيدة. قررت الشركة الاحتفاظ بالمخططات الثمانية المتبقية لأغراض التطوير أو التجارة.



أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في منطقة الحد الصناعية تغطي مساحة إجمالية تبلغ 73,000 قدم مربع. وتهدف الشركة إلى التخارج من هذه الأرض عند الحصول على سعر مجدي.

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركه مرسى السيف للإستثمار المحدوده في 2008 برأس مال مدفوع 531,000,000 دولار امريكي مملوكه لمؤسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف، حيث إنتهت الشركة المنفذة للمشروع من أعمال الدفان والسائد الحجري في عام 2013، وجاري العمل على عمل خطة تخارج من هذا المشروع.



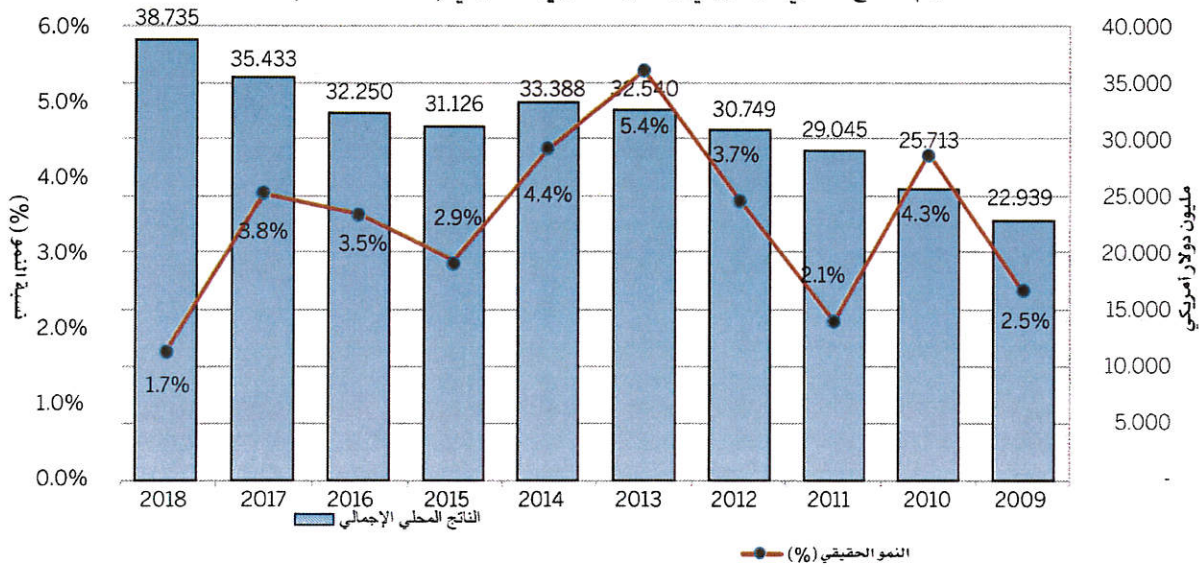
السوق العقاري والاقتصادي والمحلي

أداء الاقتصاد البحريني

حقق الناتج المحلي الإجمالي نمواً حقيقياً بحدود 1.7 % في عام 2018 مقارنة بمعدل نمو بلغ نحو 3.8 % في عام 2017 ومعدل نمو وبحدود 3.5 % في عام 2016، وفقاً لأرقام وحدة المعلومات لمجلة الإيكونوميست (EIU)، ولازال ذلك المعدل ومعدلات النمو في المستقبل دون معدلاتها التاريخية، وهو واقع معظم دول الجوار الجغرافي. وتتوقع «الإيكونوميست» أن يحقق الاقتصاد البحريني نمواً مرتفعاً قليلاً في عام 2019 ويحدود 2.8 %، ولكنه يبدأ بالتدني قليلاً في عام 2020 ليبلغ نحو 2.3 %، ثم يرتفع إلى 3.1 % في عام 2021، ثم 3.5 % في عام 2022، أي اتجاه صعودي شبه متصل.

شكل بياني رقم (1)

حجم الناتج المحلي البحريني والنمو السنوي الحقيقي (2009-2017)



المصدر: وحدة المعلومات الاقتصادية (EIU) - الإيكونوميست (فبراير 2019)

وتراجع مستوى عجز موازنة الحكومة المركزية من 10% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2017 إلى 5.7 % في عام 2018، حسب تقديرات وحدة المعلومات لمجلة الإيكونوميست (EIU)، ثم يرتفع إلى 6.6 % في عام 2019، ويستمر في الارتفاع إلى 7.6 % في عام 2020، ولبهبط إلى 5.0 % في توقعاتها لعجز 2021. وتتوقع النشرة استمرار ارتفاع حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 79.5 % في عام 2017 إلى نحو 82.1 % في عام 2018 ثم إلى 87.5 % في عام 2019، ليبلغ أعلى مستوياته في عام 2020 عند 94.8 %.

وتتوقع النشرة أن يبدأ عجز الحساب الجاري بالانخفاض بعد أن بلغ أعلى مستوياته وكان بحدود 1.6 مليار دولار أمريكي في عام 2017، ليصبح نحو 846 مليون دولار أمريكي لعام 2018، ثم يرتفع إلى مستوى 1.3 مليار دولار أمريكي لعام 2019، ويواصل ارتفاعه مرة أخرى إلى مستوى 2.2 مليار دولار أمريكي في عام 2020. وتتوقع أن ينخفض احتياطي النقد الأجنبي قليلاً عن مستوى 2.349 مليار دولار أمريكي في عام 2017 إلى نحو 2.346 مليار دولار أمريكي في عام 2018، ثم يرتفع لتوقعات عام 2019 إلى نحو 3.050 مليار دولار أمريكي.

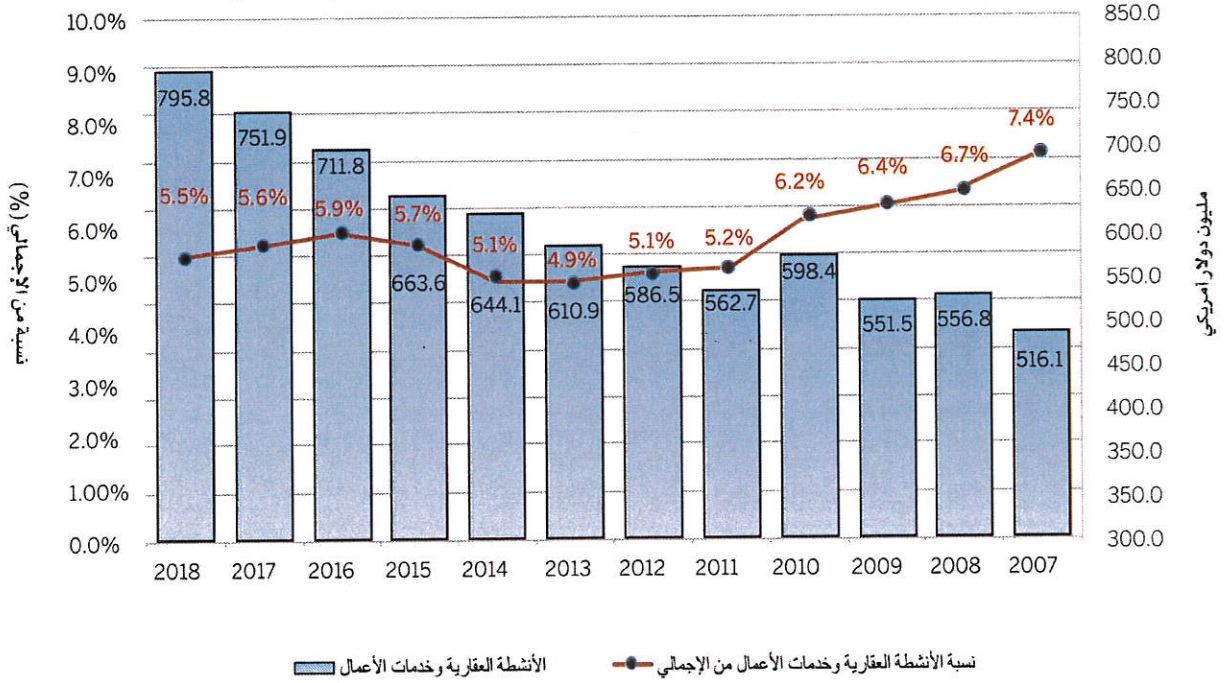
ويرتبط سعر صرف الدينار البحريني بالدولار الأمريكي، وتتوقع استمرار قدرة البحرين على ضمان سعر صرف ثابت مع الدولار، كما تتوقع بقاء معدلات تضخم أسعار المستهلك ما بين عام 2018 و 2020 عند حدود 2.5%. وتتوقع استمرار الارتفاع في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي وبشكل متصل ما بين عام 2018 إلى 2020 مع بقاء معدلات النمو السكاني عند حدود 2.2 % خلال نفس الفترة.

مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

تشير البيانات المتوفرة من هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية لمملكة البحرين، بأن قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال بدأ بالنمو بأعلى من معدلات نمو الاقتصاد الكلي في الأعوام 2014 و 2015 و 2016، وزادت نسبة مساهمته تدريجياً في مكونات الناتج المحلي الإجمالي. فارتفعت إلى نحو 5.1% و 5.7% و 5.9% على التوالي. وخلال الفترة 2017 و 2018، تأثر القطاع العقاري سلباً بسبب التباطؤ الاقتصادي وهبوط أسعار النفط. والأحداث الجيوسياسية، لتتخف نسبة مساهمته إلى 5.6% و 5.5% على التوالي، بينما ارتفعت قيمته المطلقة بوتيرة متصلة منذ عام 2011 ولغاية 2018، وبنسبة نمو سنوي مركب بلغ 4.2% .

شكل بياني رقم (2)

حجم ونسبة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من الناتج المحلي الإجمالي



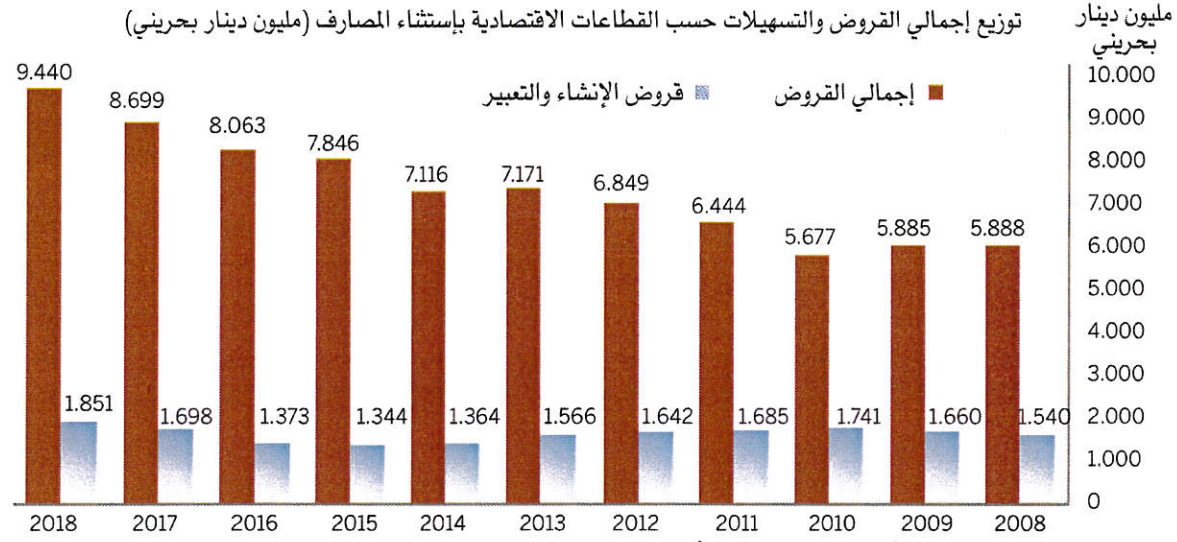
المصدر: مصرف البحرين المركزي.

♦ بيانات عام 2016 وعام 2017 بناء على تقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية "EIU".

وحققت سيولة قطاع العقار وفقاً للبيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، مقاسة بقيمة تداولاتها، نحو 444.8 مليون دينار بحريني للشهور الستة الاولى من عام 2018، أي نحو 889.5 مليون دينار بحريني لو حسبت على أساس سنوي. وإن تحقق هذا المستوى من السيولة عن عام 2018، ذلك يعني، أنها انخفضت بنحو 15.8% مقارنة بعام 2017. وسجل مجمل القطاع العقاري تراجع في مستوى النشاط خلال عام 2018، وفي الوقت نفسه يلاحظ مضاعفة في حجم تداولاته من قبل مواطني دول مجلس التعاون وذلك بعد سنتين من التراجع. وحققت سيولة سوق العقار معدل نمو مركب في السنوات السبع الأخيرة 2012 إلى 2018 بنحو 5.0%.

ولم تتأثر معدلات نمو الإئتمان المصرفي (للقطاع الحكومي والخاص) بتراجع معدلات النمو الإقتصادي في الأونة الأخيرة، واستمرت في تحقيق معدل نمو 9 % في 11 شهر ما بين نهاية 2017 ونهاية نوفمبر 2018. وبلغ نصيب نشاط الإنشاء والتعمير من جملة الإئتمان المصرفي نحو 19.6 % ، في حين بلغ معدل النمو المركب للإئتمان المصرفي للفترة 2008 إلى نوفمبر 2018 نحو 4.8 %، ونحو 1.9 % لنشاط الإنشاء والتعمير.

شكل بياني رقم (3)



المصدر: مصرف البحرين المركزي.

❖ بيانات عام 2018 بناء على تقرير مصرف البحرين المركزي (نوفمبر 2018).

جدول رقم (1) : حجم التداول العقاري

قيمة التداولات العقارية	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	% من الإجمالي	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	% من الإجمالي
البحرينيين	559,730	757,745	1,118,830	1,093,441	964,712	996,437	777,758	87.4%	84.3%	87.9%	86.6%	90.3%	92.9%	94.3%	94.3%	87.4%
الخليجيين	48,642	53,441	108,108	72,125	36,519	36,420	77,176	8.7%	7.3%	6.2%	8.4%	6.0%	3.5%	3.4%	3.4%	8.7%
الاجانب	55,620	50,777	65,524	44,949	37,370	23,286	34,582	3.9%	8.4%	5.9%	5.1%	3.7%	3.6%	2.2%	2.2%	3.9%
اجمالي التداولات العقارية	663,992	663,992	861,963	1,292,462	1,210,515	1,038,600	889,516	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري-مملكة البحرين.

❖ بيانات النصف الأول من عام 2018 محسوبة على أساس سنوي.



شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2018

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

بالدينار البحريني

يسر مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطورات الأعمال

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

حققت المجموعة صافي ربح بمبلغ وقدره 4,967,300 دينار بحريني خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 2.580.133 دينار بحريني)، ومن ضمنها ربح بمبلغ وقدره 2,612,027 دينار بحريني عائد إلى مالكي الشركة (2017: 2.329.510 دينار بحريني) وربح بمبلغ وقدره 2,355,273 دينار بحريني عائد إلى حصص غير مسيطرة (2017: 250.623 دينار بحريني).

2017	2018	ملاح مالية
5.034.331	17.968.302	مجموع الإيرادات
2.580.133	4.967.300	ربح السنة
89.080.627	77.641.791	مجموع الموجودات
58.686.958	53.995.907	مجموع حقوق الملكية

التمثيل والتدقيق

تمت أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001 وللقوانين ذات العلاقة المطبقة في مملكة البحرين.

لا توجد أية أحداث لاحقة بعد تاريخ 31 ديسمبر 2018 من شأنها التأثير على صحة هذه البيانات المالية الموحدة.

تملك المجموعة سجلات محاسبية منتظمة وكاملة والتي تم توفيرها إلى المدققين السادة كي بي ام جي فخرو بالإضافة إلى المعلومات والإيضاحات الأخرى. أبدى السادة كي بي ام جي فخرو استعدادهم لمواصلة مهمة التدقيق للسنة المالية القادمة.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة
22 يناير 2019



تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى
حضرات السادة المساهمين
شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)
مملكة البحرين

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة) ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2018، وبيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتكون من السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

برأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفق هذه المعايير مشروحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسئولية المدققين عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لمدونة قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين التابعة لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى طبقاً للمدونة المذكورة. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس للرأي الذي توصلنا إليه.

المعلومات الأخرى

مجلس الإدارة مسئول عن المعلومات الأخرى. المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها بتاريخ هذا التقرير هي تقرير مجلس الإدارة المبين على الصفحة رقم 1.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، وإننا لا نبيد أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد في هذا الشأن.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تكمن مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى تحوي تضارب مهم مع البيانات المالية الموحدة، أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال أعمال التدقيق، أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة. إذا ما استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن ذلك. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئولية مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسئول عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية معلومات جوهرية خاطئة، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسئول عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، كلما كان مناسباً، عن الأمور المتعلقة بفرضية الاستمرارية واستخدامها كأساس محاسبي إلا إذا كان مجلس الإدارة ينوي تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديه بديل واقعي إلا القيام بذلك.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين - شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) (يتبع)

مسئولية المدققين عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتلخص أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول من خلو البيانات المالية ككل من أية معلومات جوهرية خاطئة، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير المدققين الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. يمكن أن تنجم المعلومات الخاطئة من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بصورة فردية أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية المأخوذة اعتماداً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إننا نمارس التقديرات المهنية، ونحافظ على منهج الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بالآتي:

- تحديد وتقييم مخاطر المعلومات الجوهرية الخاطئة في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الاحتيال أعلى من مخاطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الخطأ، كون الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو التحريف، أو تجاوز نظم الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء الرأي حول مدى فاعلية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مجلس الإدارة.
- الوصول إلى الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة الأساس المحاسبي لفرضية الاستمرارية، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك غموض مهم متعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة. وإذا توصلنا لمثل هذا الاستنتاج، فإنه يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا هذا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا المهني. استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا هذا. ومع ذلك، يمكن للأحداث أو الظروف المستقبلية أن تدفع المجموعة للتوقف عن العمل كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال تدقيق المجموعة، ومسئولون حصراً فيما يخص رأينا هذا.

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يخص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوقيت أعماله المخطط لها، والنقاط المهمة التي برزت أثناء أعمال التدقيق بما في ذلك أوجه القصور الهامة، إن وجدت، في نظم الرقابة الداخلية.

تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

- إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وإن البيانات المالية الموحدة تتفق معها؛
- إن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع البيانات المالية الموحدة؛
- أنه لم يرد إلى علمنا وقوع أية مخالفات خلال السنة لقانون الشركات التجارية البحريني، أو لمتطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يمكن أن يكون لها أثر سلبي جوهرى على أعمال الشركة أو مركزها المالي؛
- وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإفصاحات والمعلومات التي طلبناها لأغراض التدقيق.

كي بي ام جي

كي بي ام جي فخرو
رقم قيد الشريك 83
22 يناير 2019

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2017	2018	إيضاح	
8.485	29.327		الموجودات
59.155.839	57.615.530	5	أثاث ومعدات ومركبات
775.764	881.376	6	استثمارات عقارية
3.176.738	488	7	استثمارات في شركات زميلة
			استثمارات في أوراق مالية
63.116.826	58.526.721		موجودات غير متداولة
18.397.308	11.892.144	8	عقارات قيد التطوير
1.588.248	3.394.871	9	ذمم مدينة وموجودات أخرى
5.978.245	3.828.055	10	نقد وأرصدة لدى البنوك
25.963.801	19.115.070		الموجودات المتداولة
89.080.627	77.641.791		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
33.390.000	33.390.000	11	رأس المال
27.241	27.241	12	علاوة إصدار أسهم
17.692.520	15.457.670		الاحتياطيات
51.109.761	48.874.911		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
7.577.197	5.120.996	23	حصص غير مسيطرة
58.686.958	53.995.907		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات
13.370.939	10.943.445	16	تمويل وكالة
42.063	58.476		منافع نهاية الخدمة للموظفين
13.413.002	11.001.921		مطلوبات غير متداولة
2.456.543	2.427.494	16	تمويل وكالة
4.506.617	5.828.230	17	مبالغ مستحقة للمساهمين
2.976.484	4.196.525	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
6.865.073	182.682		مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء
175.950	9.032		مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
16.980.667	12.643.963		المطلوبات المتداولة
30.393.669	23.645.884		مجموع المطلوبات
89.080.627	77.641.791		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 22 يناير 2019 ووقعها بالنيابة عن المجلس:

فيصل فهد محمد الشايق
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من 26 إلى 56 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2017	2018	إيضاح	
-	13.600.213	8	الدخل
4.997.888	4.102.964		إيراد بيع عقارات
-	19.922		إيراد الإيجار
36.443	245.203		إيراد إدارة عقارات
			إيرادات أخرى
5.034.331	17.968.302		مجموع الدخل
-	(10.915.151)	8	المصروفات
(950.400)	(807.866)		تكلفة بيع العقارات
(824.357)	(795.755)	16	مصروفات تشغيل العقارات
(200.000)	-	7	تكاليف التمويل
(256.523)	(476.229)		خسارة انخفاض قيمة الاستثمارات المتوفرة للبيع
(254.086)	(262.591)		مصروفات أخرى
233.859	222.379	6	تكاليف الموظفين
			حصة المجموعة في ربح الشركات الزميلة
2.782.824	4.933.089		ربح العمليات
(202.691)	34.211	5	تغيرات القيمة العادلة في الاستثمارات العقارية
2.580.133	4.967.300		ربح السنة
2.329.510	2.612.027		الربح العائدة إلى:
250.623	2.355.273		مالكي الشركة
2.580.133	4.967.300		حصص غير مسيطرة

فيصل فهد محمد الشايق
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من 26 إلى 56 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.



بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2017	2018
2.580.133	4.967.300
-	(3.176.250)
1.423	(1.127)
2.581.556	1.789.923

ربح السنة

الدخل الشامل الآخر

البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
إستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر -
صافي التغير في القيمة العادلة

البنود التي تم أو سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
فروقات تحويل عملات أجنبية

مجموع الدخل الشامل

2.330.933	(565.350)
250.623	2.355.273
2.581.556	1.789.923

مجموع الدخل الشامل العائد إلى:

مالكي الشركة

حصص غير مسيطرة

بالدينار البحريني

بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

مجموع حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	المعاد إلى ملكي الشركة الأم										رأس المال
		الاحتياطيات										
		مجموع الاحتياطيات	احتياطي القيمة المحالة	أرباح - مستقاة - غير قابلة للتوزيع	أرباح - مستقاة - قابلة للتوزيع	احتياطي تحويل عملاء اجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	علاوة إصدار السهم	رأس المال		
58,686,958	7,577,197	51,109,761	17,692,520	-	129,772	9,791,418	2,612,027	(3,930)	2,155,826	5,619,434	27,241	33,390,000
4,967,300	2,355,273	2,612,027	2,612,027	-	-	2,612,027	-	(1,127)	-	-	-	-
(3,177,377)	-	(3,177,377)	(3,177,377)	(3,176,250)	-	-	-	-	(1,127)	-	-	-
1,789,923	2,355,273	(565,350)	(565,350)	(3,176,250)	-	2,612,027	(1,127)	-	-	-	-	-
(4,811,474)	(4,811,474)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,689,500)	-	(1,689,500)	(1,689,500)	-	-	(261,202)	(1,689,500)	-	-	261,202	-	-
53,995,907	5,120,996	48,874,911	15,457,670	(3,176,250)	129,772	10,472,743	(3,057)	2,155,826	5,619,434	27,241	33,390,000	

الرصيد في 31 ديسمبر 2018
 محول إلى الاحتياطي القانوني
 أرباح السهم لسنة 2017

2017

مجموع حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	المعاد إلى ملكي الشركة الأم										رأس المال
		الاحتياطيات										
		مجموع الاحتياطيات	احتياطي القيمة المحالة	أرباح - مستقاة - غير قابلة للتوزيع	أرباح - مستقاة - قابلة للتوزيع	احتياطي تحويل عملاء اجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	علاوة إصدار السهم	رأس المال		
57,749,902	7,301,574	50,448,328	17,031,087	129,772	9,364,359	(5,353)	2,155,826	5,386,483	27,241	33,390,000		
2,580,133	250,623	2,329,510	2,329,510	-	2,329,510	-	-	-	-	-		
1,423	-	1,423	1,423	-	-	1,423	-	-	-	-		
2,581,556	250,623	2,330,933	2,330,933	-	2,329,510	1,423	-	-	-	-		
25,000	25,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(1,669,500)	-	(1,669,500)	(1,669,500)	-	(232,951)	(1,669,500)	-	-	232,951	-		
58,686,958	7,577,197	51,109,761	17,692,520	(3,176,250)	129,772	9,791,418	(3,930)	2,155,826	5,619,434	27,241	33,390,000	

الرصيد في 1 يناير 2017
 ربح السنة
 الدخل الشامل الاخر
 مجموع الدخل الشامل
 مساهمة من قبل حصة غير مسيطرة
 محول إلى الاحتياطي القانوني
 أرباح السهم لسنة 2016
 الرصيد في 31 ديسمبر 2017

تشكل الأرباح من 26 إلى 56 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2017	2018	
2.580.133	4.967.300	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
1.634	-	ربح السنة
202.691	(34.211)	تسويات للبنود التالية:
(233.859)	(222.379)	إستهلاك
200.000	-	تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
824.357	795.755	حصة المجموعة في ربح الشركات الزميلة
(36.443)	(38.486)	خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات المتوفرة للبيع
		تكاليف التمويل
		دخل المراجعة والوكالة
3.538.513	5.467.979	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
440.878	(1.806.633)	التغيرات في رأس المال العامل:
-	10.915.151	ذمم مدينة وموجودات أخرى
6.745.444	2.558.070	عقارات قيد التطوير
(106.038)	(11.750.242)	ذمم تجارية وذمم دائنة أخرى
		مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
10.618.797	5.384.325	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
(3.836)	(15.647)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	10.000.000	شراء أثاث ومعدات ومركبات
36.443	38.486	مقبوضات من بيع استثمارات عقارية
943.361	115.640	إيراد المراجعة والوكالة المستلم
(7.900.007)	(12.840.662)	مقبوضات من استثمارات في شركات زميلة
-	4.900.930	إضافات للعقارات قيد التطوير
750.000	-	مقبوضات من بيع عقارات تحت التطوير
		وديعة لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(6.174.039)	2.198.747	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(751.002)	(2.456.543)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(828.061)	(795.755)	تمويل الوكالة (صافي)
(1.669.500)	(1.669.500)	تكاليف تمويل مدفوعة
1.046.281	-	أرباح أسهم مدفوعة
-	(4.811.474)	مساهمة إضافية من قبل حصة غير مسيطرة
50.000	-	توزيعات رأس المال
		رأس مال مدفوع
(2.152.282)	(9.733.272)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
2.292.476	(2.150.200)	(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه خلال السنة
3.685.769	5.978.245	النقد وما في حكمه في 1 يناير
5.978.245	3.828.045	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

تشكل الإيضاحات من 26 إلى 56 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

1. المنشأة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") في مملكة البحرين بتاريخ 10 سبتمبر 2002 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل تجاري رقم 49288. تزاول 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، مكتب رقم 171 و172، بناية رقم 283، مبنى/ عقار رقم 317، طريق رقم 1704، المنامة، مملكة البحرين.

تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) والشركات التابعة والشركات الزميلة التالية كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: بالمثل):

النشاط	سنة التأسيس	بلد التأسيس	نسبة الملكية	أسم الشركة
عقارية	2008	مملكة البحرين	50%	شركة اليال العقارية ذ.م.م.
عقارية	2013	مملكة البحرين	50%	اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.
إدارة عقارات	2017	مملكة البحرين	50%	أوربان كوارترز ذ.م.م.

لدى شركة فيرست العقارية تعرض أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع شركة اليال العقارية ذ.م.م. وشركة اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م. و أوربان كوارترز ذ.م.م. ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على شركة اليال العقارية ذ.م.م.، وشركة اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م. و أوربان كوارترز ذ.م.م. وعليه تعتبر كشركات تابعة لشركات فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة).

النشاط	سنة التأسيس	بلد التأسيس	نسبة الملكية	الشركات الزميلة:
عقارية	2006	الإمارات العربية المتحدة	25%	شركة السنوك للعقارات ذ.م.م.
عقارية	2009	الإمارات العربية المتحدة	50%	شركة أصداف العقارية ذ.م.م.

لدى شركة فيرست العقارية تأثير جوهري، أو بعبارة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد

(أ) بيان الالتزام

أعدت هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وطبقاً لأحكام ومتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001.

(ب) أساس القياس

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات والاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

(ج) عملة التعامل والعرض

يتم قياس بنود البيانات المالية الموحدة باستخدام العملة الاقتصادية الرئيسية للبيئة التي تعمل فيها المجموعة (عملة التعامل). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بالدينار البحريني وهي العملة المستعملة من قبل المجموعة في معاملاتها والعملة المستخدمة في عرض البيانات المالية. تم تدوير جميع المعلومات المالية المعروضة بالدينار البحريني إلى أقرب دينار، فيما عدا المشار إليه خلاف ذلك.

(د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداء من 1 يناير 2018

المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية أصبحت سارية المفعول في 1 يناير 2018 ذات علاقة بأنشطة المجموعة.

(1) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) متطلبات احتساب وقياس الأدوات المالية، والمطلوبات المالية، وبعض العقود لبيع وشراء بعض بنود غير المالية. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (39) - الأدوات المالية: الاحتساب والقياس.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) بشكل مبدئي ابتداء من 1 يناير 2018. نتيجة للخيارات الانتقالية التي اختارتها المجموعة في تطبيق هذا المعيار، فإن معلومات المقارنة في هذه البيانات المالية الموحدة لم يتم تعديلها لتعكس متطلبات المعيار الجديد.

الأثر المبدئي لتطبيق المعيار يعزى أساساً إلى زيادة في خسائر انخفاض القيمة المحتسبة على الأصول المالية.

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المترتبة على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية، والتي تتطلب عرض انخفاض قيمة الموجودات المالية في بند منفصل ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

بالإضافة لذلك، طبقت المجموعة التعديلات المترتبة على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات التي تطبق في سنة 2018 ولكن لم يتم تطبيقها بصورة عامة على معلومات المقارنة.

لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد (يتبع)

(د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداء من 1 يناير 2018 (يتبع)

(2) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) – إيرادات العقود مع العملاء

يؤسس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) إطاراً شاملاً لتحديد طبيعة، وكمية وتوقيت احتساب الإيرادات. ويحل محل الإرشادات احتساب الإيرادات الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - الإيرادات، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (11) - عقود الإنشاء، والتفسيرات ذات العلاقة. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15)، يحتسب الإيراد عندما يحصل العميل على السيطرة على المنتجات والخدمات. إن تحديد توقيت انتقال السيطرة، في وقت معين أو مرور الوقت، يتطلب اجتهاداً.

لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

(3) تحويل العقارات الاستثمارية (تعديلات معيار المحاسبة الدولي 40)

يتم إجراء التحويل فقط عندما يكون هناك تغيير فعلي في الاستخدام، أي إذا استوفى الأصل أو توقف عن استيفاء تعريف العقار الاستثماري إذا كان هناك دليل على تغير الاستخدام. إن تغير نية الإدارة وحدها لا يدعم تحويل العقارات الاستثمارية. الأمثلة المعدلة على أمثلة التغير في الاستخدام المتضمنة في النسخة المعدلة لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) ليست شاملة. أي أن أشكالاً أخرى من التغيير قد تدعم تحويل العقارات الاستثمارية.

تملك الشركة الخيار في المرحلة الانتقالية لتطبيق:

- النهج المستقبلي، أي تطبيق التعديلات على التحويلات التي تحدث بعد تاريخ التطبيق المبدئي، بالإضافة لإعادة تقييم تصنيف موجودات العقارات المحفوظ بها بذلك التاريخ.
- النهج بأثر رجعي، أي تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط إذا كان ذلك لا ينطوي على استخدام الإدراك المتأخر.

التعديلات سارية المفعول للفترات التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

(4) التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة 2014-2016 – معايير مختلفة

التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للسنوات 2014-2016 تشمل عدد من التعديلات لمختلف المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. التطبيق المبكر مسموح به (جنباً إلى جنب مع المتطلب الانتقالي الخاص لكل حالة)، وفي هذه الحالة سيتم تطبيق التعديلات اللاحقة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى.

فيما يلي التعديلات الرئيسية باختصار:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1) - التطبيق الأول للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - تم إلغاء الإعفاءات القديمة الخاصة بمطبيقي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة، وذلك ابتداء من الفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (12) - الإفصاح عن المصالح في الشركات الأخرى - متطلبات الإفصاح عن المصالح في الشركات الأخرى تطبق على المصالح المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع أو التوزيع. يطبق هذا المعيار بأثر رجعي للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2017.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد (يتبع)

(د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداء من 1 يناير 2018 (يتبع)

(4) التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة 2016-2014 – معايير مختلفة (يتبع)

- معيار المحاسبة الدولي رقم 28 – الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة - شركة رأس المال الاستثماري، أو أي شركة أخرى مماثلة، قد تختار أن تقيس استثماراتها في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يمكن القيام بهذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

قد تختار الشركة المستثمرة غير الاستثمارية تطبيق محاسبة القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الزميلة للشركة الاستثمارية، أو المشروع المشترك إلى الشركات التابعة لها. يمكن القيام بهذا الاختيار بصورة منفصلة لكل شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الاستثمارية. يطبق هذا المعيار بأثر رجعي للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

(هـ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكن غير نافذة بعد

يوجد العديد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات السارية المفعول للفترة المالية التي تبدأ بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر. مع ذلك، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة التالية في إعداد البيانات المالية الموحدة.

يتوقع أن يكون لتطبيق المعايير التالية أثراً جوهرياً على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

(1) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16)

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) للمستأجرين نموذج واحد لمعالجة الإيجارات بالميزانية العمومية. يحتسب المستأجر حق الانتفاع من الأصل والذي يمثل حقه للانتفاع بالأصل المعني، ومطلوبات الإيجار التي تمثل التزامه بسداد دفعات الإيجارات. هناك إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل والإيجار ذو القيمة المنخفضة. تبقى المعالجة المحاسبية للمؤجر مماثلة للمعيار الحالي، أي يستمر المؤجر بتصنيف عقود الإيجار كإيجارات تشغيلية أو تمويلية.

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) توجيهات الإيجارات الحالية والتي تشمل على ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (17) – الإيجارات، وتفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (4) – تحديد ما إذا كانت الترتيبات تحتوي على صيغة إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات القائمة رقم (15) – الإيجارات التشغيلية – الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم (27) – تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن الصفة القانونية لعقود الإيجار.

المعيار ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2019. التطبيق المبكر مسموح للشركات التي ستطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) – إيراد العقود مع العملاء كما في أو قبل تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16).

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق هذا المعيار أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد (يتبع)

(هـ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكن غير نافذة بعد (يتبع)

(2) حصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28))

إن التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) -الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة سيؤثر على الشركات التي تمول مثل هذه المنشآت باستخدام أسهم الأفضلية أو باستخدام القروض التي لا يتوقع ان يتم تسديدها في المستقبل المنظور (يشار إليها بحصص طويلة الأجل). هذا التعديل الذي يعالج استيعاب الخسارة المحتسب بطريقة حقوق الملكية من قبل حصص طويلة الأجل، التطبيق يكون مزدوجاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (28) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) -الأدوات المالية.

التعديل والمثال المرفق يوضحان أن حصص طويلة الأجل هي من ضمن نطاق كل من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، والمعيار المحاسبة الدولي رقم (28)، ويشرح التسلسل السنوي الذي يجب تطبيق المعياران على أساسه.

عملياً، هي عملية سنوية في ثلاث خطوات:

- تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) بشكل مستقل
- التخصيصات السابقة الصحيحة
- تسجيل حصة حقوق ملكية للسنة الحالية

التعديلات سارية المفعول للفترات التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق هذا المعيار أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

(3) التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة 2015-2017 - معايير مختلفة

كجزء من عملية إجراء التعديلات غير المستعجلة ولكن الضرورية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للسنوات 2015-2017. التعديلات سارية المفعول للفترات التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

فيما يلي التعديلات الرئيسية باختصار:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (23) - تكاليف الاقتراض

يوضح أن محفظة الاقتراض العام المستخدمة لحساب تكاليف الاقتراض المؤهلة تستثنى فقط القروض التي تمول على وجه التحديد الموجودات المؤهلة التي لا تزال قيد التطوير أو الإنشاء. القروض التي تهدف على وجه التحديد لتمويل الموجودات المؤهلة التي أصبحت الآن جاهزة للاستخدام أو البيع، أو أي موجودات غير مؤهلة، يتم إدراجها في تلك المحفظة العامة.

بما أن تكاليف التطبيق بأثر رجعي قد تفوق المنافع، يتم تطبيق التأثيرات بأثر رجعي على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة هذه التعديلات.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق هذا المعيار أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد (يتبع)

هـ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكن غير نافذة بعد (يتبع)

4) تعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

إن لأهم التغييرات على مبادئ الإطار تأثيرات على كيفية وقت احتساب وإلغاء احتساب الموجودات والمطلوبات في البيانات المالية.

بعض المفاهيم في الإطار المعدل جديدة تماماً، مثل منهجية "القدرة العملية" للمطلوبات. بما أنه لم يتم اختبار هذه المفاهيم كجزء من أي عملية حديثة لوضع المعايير، فليس من الواضح ما هي التحديات التي سيواجهها المجلس عند استخدامها لتطوير المعايير في المستقبل. كما أنه من غير الواضح التحديات التي سيواجهها معدي البيانات المالية بعد أن تصبح تلك المعايير المستقبلية سارية المفعول.

التعديلات سارية المفعول للفترات التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2020.

5) بيع أو المساهمة بموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك (تعديلات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28))

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بتغييرات محدودة النطاق على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) - البيانات المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) - الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

توضح التعديلات المعالجة المحاسبية لعمليات بيع أو المساهمة بالموجودات بين الشركة المستثمرة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وتؤكد أن المعالجة المحاسبية تعتمد على ما إذا كان الأصل غير النقدي المباع أو المشارك به في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يمثل "عملاً تجارياً" (كما هو معرف في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) - دمج الأعمال).

إذا كانت الموجودات غير النقدية تمثل عملاً تجارياً، سيقوم المستثمر باحتساب الربح أو الخسارة من البيع أو المشاركة بالموجود بشكل كلي. إذا لم ينطبق تعريف العمل التجاري على الموجودات، سيقوم المستثمر باحتساب الربح أو الخسارة فقط إلى حد استثمار المستثمر الآخر في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. تطبق التعديلات بأثر مستقبلي.

تم تأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات إلى حين الانتهاء من مراجعة أشمل، والتي يأمل مجلس معايير المحاسبة الدولي أن ينتج عنها تسهيل المعالجة المحاسبية لهذه المعاملات، وجوانب أخرى تتعلق بالمعالجة المحاسبية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. بالرغم من ذلك، لا يزال التطبيق المبكر مسموحاً.

و) التطبيق المبكر للمعايير

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة في 2018.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية من قبل المجموعة على نحو ثابت كما كانت مطبقة في السنوات السابقة.

(أ) التغيير في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) و (15) ابتداء من 1 يناير 2018. لم يكن لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة، فيما نتج عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) تعديل في السياسات المحاسبية وتعديل المبالغ المسجلة مسبقاً في البيانات المالية الموحدة للسنة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

نتج عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) تغيير في السياسات المحاسبية لاحتساب وتصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية، وانخفاض قيمة الموجودات المالية. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) يعدل بشكل جوهري معايير أخرى متعلقة بالأدوات المالية مثل لمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات.

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المترتبة على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية، والتي تتطلب عرض انخفاض قيمة الموجودات المالية في بند منفصل ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، بالإضافة لذلك، طبقت المجموعة التعديلات المترتبة على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7) الأدوات المالية: الإفصاحات التي تطبق في سنة 2018 ولكن لم يتم تطبيقها بصورة عامة على معلومات المقارنة.

المرحلة الانتقالية

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) بأثر رجعي، فيما عدا المشروح أدناه:

- استخدمت المجموعة الإعفاء بعدم إعادة تعديل أرقام المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بمتطلبات التصنيف والقياس (بما في ذلك انخفاض القيمة). تم احتساب فروقات القيمة الدفترية للموجودات المالية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) في الأرباح المستبقة والاحتياطيات كما في 1 يناير 2018. بالتالي، فإن المعلومات المعروضة لسنة 2017 لا تعكس عموماً متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، بل متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (39).

- تم عمل التقييمات التالية بناء على الحقائق والظروف الموجودة بتاريخ التطبيق المبدئي.

- تحديد نموذج العمل الذي يتم من خلاله الاحتفاظ بالأصل المالي.
- تصنيف وإلغاء التصنيفات السابقة لبعض الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها لغرض غير المتاجرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(أ) التغيير في السياسات المحاسبية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

يحتوي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) على ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية: (أ) المقاسة بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) يستند بصورة عامة على نموذج العمل الذي يتم من خلاله إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) يلغي فئات معيار المحاسبة الدولي رقم (39) السابقة وهي المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق، والقروض والذمم المدينة، والمتوفرة للبيع. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، لا يتم فصل الأدوات المشتقة المتضمنة في العقود إذا ما كان المضيف أصلاً مالياً ينطبق عليه المعيار. وبدلاً من ذلك، فإن الأداة المالية الهجينة ككل يتم تقييمها للتصنيف.

يحتفظ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39) لاحتساب وقياس المطلوبات المالية.

لم يكن لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) أي أثر جوهري على السياسات المحاسبية المتعلقة بالمطلوبات المالية.

أدوات حقوق الملكية للشركات المصنفة كمتوفرة للبيع بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (39) تحتفظ بها المجموعة ضمن نموذج عمل يتحقق هدفه من خلال التخارج عن طريق البيع أو الطرح العام الأولي. لذلك، فقد تم تصنيف هذه الموجودات كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9). عند الانتقال لمعيار المحاسبة الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، تم احتساب مخصص صفر دينار بحريني كتخفيض في الرصيد الافتتاحي للأرباح المستبقاة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) نموذج "الخسائر المتكبدة" في معيار المحاسبة الدولي رقم (39) بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة" في المستقبل. نموذج انخفاض القيمة الجديد واجب التطبيق على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، عدا الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، يتم احتساب الخسائر الائتمانية أكبر مما لو تم احتسابها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (39).

بالنسبة للموجودات في نطاق نموذج انخفاض القيمة الخاص بمعيار المحاسبة الدولي رقم (9)، يتوقع ارتفاع خسائر انخفاض القيمة بشكل عام، وأن تصبح أكثر تقلباً. حددت المجموعة أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) كما في 1 يناير 2018 لم ينتج عنه مخصص إضافي لانخفاض القيمة.

(ب) أساس التوحيد

(1) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات الخاضعة لسيطرة المجموعة. توجد السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو تملك حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها، ويوجد لديها قدرة التأثير على هذه العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. تم توحيد البيانات المالية الخاصة بالشركات التابعة في البيانات الموحدة من تاريخ الحصول على السيطرة حتى تاريخ فقدان تلك السيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ب) أساس التوحيد (يتبع)

(2) حصص غير مسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة بحصتها التناسبية في صافي موجودات الشركة المشتراة القابلة للتحديد بتاريخ الشراء. التغييرات في حصة المجموعة في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقدان السيطرة، يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية.

(3) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي مؤسسات تمتلك الشركة فيها، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أكثر من 20% من حقوق التصويت، أو تمارس تأثير جوهري ولكن من دون السيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. يتم احتساب قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية باحتساب حصة المُستثمر من ربح أو خسارة الشركة المُستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تنخفض القيمة الدفترية للاستثمار بالتوزيعات المستلمة من الشركة المُستثمر فيها. عندما تتعدى حصة المجموعة من الخسائر حصتها في الشركة الزميلة، يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى لا شيء ويتم وقف احتساب أي خسائر إضافية، باستثناء في الحالات التي يكون على المجموعة التزامات قانونية أو اعتبارية أو في حالة قيام المجموعة بدفع مبالغ نيابة عن الشركة الزميلة.

(4) معاملات تم استبعادها عند توحيد البيانات المالية

يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة وأي أرباح غير محققة والنتيجة عن عمليات مع الشركات التابعة للمجموعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. يتم أيضاً استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة مع الشركات الزميلة المحتسبة بطريقة حقوق الملكية إلى حد حصة المجموعة من هذه الشركات. كما يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة نفسها فقط لحد ألا يكون هناك دلائل انخفاض في القيمة.

(ج) استثمارات عقارية

العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير طويل الأمد، أو لغرض الاستفادة من الزيادة في قيمتها، أو المحتفظ بها لكلا الغرضين، والتي لا تشغلها المجموعة، يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة وتكاليف الاقتراض المتعلقة بها. يتم تكبد تكاليف الاقتراض لأغراض شراء أو إنشاء أو إنتاج العقارات الاستثمارية المؤهلة، ويتم رسمتها كجزء من التكلفة. يتم رسملة تكاليف الاقتراض أثناء سريان عملية شراء أو إنشاء العقار فعلاً، وتتوقف عند الانتهاء من الأصل بصورة جوهريّة، أو تعلق عند تعليق عملية تطوير الأصل.

يتم رسملة المصروفات اللاحقة على القيمة الدفترية للأصل فقط إذا كان من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصروفات ستندفق للمجموعة، وكان بالإمكان قياس تكلفة هذا البند بصورة موثوقة. يتم احتساب جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى كمصروفات عند تكبدها.

تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بعد الإحتساب المبدئي، وتحتسب جميع أرباح أو خسائر القيمة العادلة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم إلغاء احتساب الاستثمارات العقارية عند بيعها، أو عند سحبها من الاستعمال بشكل دائم، ولا يتوقع أن يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

د) عقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير، وتم التوصل لاتفاق لبيع هذا العقار عند إتمام البناء، تحدد الإدارة ما إذا كان العقد يشمل:

- عقداً لإنشاء العقار.
- عقداً لبيع العقار المنجز.

إذا تم الحكم على العقد بأنه لإنشاء العقار، يحتسب الإيراد باستخدام بطريقة نسبة الإنجاز، مع تقدم أعمال البناء. إذا تم الحكم على العقد بأنه لبيع العقار المنجز، يحتسب الإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية للعقد تدل على أن عملية الإنشاء تمثل التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الإنجاز على احتساب الإيراد، ويتم احتساب الإيراد مع تقدم العمل.

يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يتحكم المشتري في الأعمال قيد التنفيذ، وعادة يكون ذلك عندما تعود ملكية الأرض التي تتم عليها أعمال الإنشاء، إلى العميل النهائي.
 - تحول جميع المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في وضعها الحالي إلى المشتري مع تقدم أعمال الإنشاء، وعادة يكون ذلك عندما لا يستطيع المشتري إعادة العقار غير المنجز إلى المجموعة.
 - في مثل هذه الحالة، يتم قياس نسبة الأعمال المنجزة بناءً على التكاليف المتكبدة حتى تاريخ نهاية السنة المالية، كنسبة من مجموع التكاليف المتوقع تكبدها.
- العقارات المشتراة، أو التي تم تشييدها، أو في طور البناء أو البيع في سياق العمل المعتاد، يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير، وتشمل التكاليف التالية:
- حقوق التملك الحر للأراضي.
 - المبالغ المدفوعة للمقاولين للبناء، بما في ذلك تكلفة إنشاء البنى التحتية.
 - تكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف إعداد الموقع، ورسوم الخدمات المهنية والقانونية، ونفقات البناء العامة، والتكاليف الأخرى ذات الصلة.
- صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي، بناءً على أسعار السوق بتاريخ نهاية السنة، مخضومة للقيمة الوقتية للنقد، إذا كانت جوهرية، مطروحاً منه تكاليف الانتهاء من التطوير ومصروفات البيع.
- يتم تحديد تكاليف العقارات قيد التطوير المحتسبة في بيان الدخل الموحد عند البيع بالرجوع للتكاليف المحددة التي تم تكبدها على العقار المباع، وعلى توزيع أي تكاليف غير محددة، بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(هـ) الأدوات المالية

1) الاحتساب والقياس المبني

يتم احتساب الذمم التجارية المدينة ميدنياً عند نشوئها. يتم احتساب جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى ميدنياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة.

يتم ميدنياً قياس الأصل المالي (مالم يكن ذمماً تجارياً مدينة بدون مكوّن تمويلي جوهري) أو الالتزام المالي بالقيمة العادلة زائداً، لأي بند ليس مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة لشراء أو إصدار الأداة المالية. يتم ميدنياً قياس الذمم التجارية المدينة التي تفتقر لمكوّن تمويلي جوهري، بسعر الصفقة.

2) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية – السياسة المطبقة ابتداء من 1 يناير 2018

عند الاحتساب المبني، يتم تصنيف الأصل المالي كأصل مالي مقياس كالتالي: بالتكلفة المطفأة؛ بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – أوراق حقوق الملكية؛ أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاحتساب المبني، إلا إذا قامت المجموعة بتغيير نموذج عمل إدارة الموجودات المالية. وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة في اليوم الأول من الفترة الأولى للتقرير المالي الذي يتبع التغيير في نموذج العمل.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا كان يستوفي الشرطين التاليين، ولم يكن مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- إذا كان يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لقبض تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
 - إذا كانت شروطه التعاقدية تزيد من التدفقات النقدية بتواريخ محددة، والتي تعتبر فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كانت تستوفي الشرطين التاليين، ولم تكن مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
- إذا كان يتم الاحتفاظ به ضمن نموذج عمل يتم تحقيق هدفه من خلال قبض التدفقات النقدية التعاقدية، وبيع الموجودات المالية معاً؛ و
 - إذا كانت شروطه التعاقدية تزيد من التدفقات النقدية بتواريخ محددة، والتي تعتبر فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد على المبلغ الأصلي القائم.

عند الاحتساب المبني لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها لأغراض عدا المتاجرة، قد تختار المجموعة اختياراً غير قابل للنقض بعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار على أساس كل أداة مالية على حدة.

جميع الموجودات المالية غير المصنفة كموجودات مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مشروح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تختار المجموعة عند الاحتساب المبني اختياراً غير قابل للنقض لتصنيف الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إذا أدى ذلك إلى إلغاء أو التقليل من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(هـ) الأدوات المالية (يتبع)

(2) التصنيف والقياس اللاحق (يتبع)

الموجودات المالية – تقييم نموذج العمل: السياسة المطبقة ابتداء من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بعمل تقييم لهدف نموذج العمل الذي يحتفظ فيه بالأصل المالي على مستوى المحفظة، لأن ذلك يعكس الطريقة التي تدار بها الأعمال، وتقديم المعلومات للإدارة بشكل أفضل. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها ما يلي:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة، وعمل هذه السياسات فعلياً. ويشمل هذا ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات الفوائد التعاقدية، مع الاحتفاظ بمحفظة خاصة لمعدلات الفوائد، ومطابقة فترات الموجودات المالية مع فترات المطلوبات ذات العلاقة أو التدفقات النقدية للخارج المتوقعة، أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول.

- كيف يتم تقييم أداء المحفظة، ورفع التقارير عنها إلى إدارة المجموعة.

- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج العمل (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن ذلك النموذج) وكيف يتم إدارة والتعامل مع هذه المخاطر.

- كيف يتم تعويض ومكافأة المدراء، على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافآت تستند على القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة.

- وتيرة وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات، والتوقعات بخصوص أنشطة البيع المستقبلية.

عملية تحويل الموجودات المالية إلى أطراف ثالثة من خلال معاملات غير مؤهلة لإلغاء الاحتساب لا تعتبر عمليات بيع لهذا الغرض، بما يتماشى مع احتساب المجموعة المستمر بهذه الموجودات.

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، أو التي يتم إدارتها وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية: القياس اللاحق، والأرباح والخسائر – السياسة المطبقة ابتداء من 1 يناير 2018

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. خسائر انخفاض القيمة تخفّض التكلفة المطفأة. يتم احتساب دخل الفوائد، وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة. أي ربح أو خسارة من إلغاء الاحتساب يتم احتسابه في الربح أو الخسارة.
أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم احتساب الأرباح والخسائر في الدخل الشامل الآخر، ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة. تحتسب أرباح الأسهم كدخل في بيان الربح أو الخسارة، مالم تكن أرباح الأسهم تمثل بوضوح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(هـ) الأدوات المالية (يتبع)

(2) التصنيف والقياس اللاحق (يتبع)

الموجودات المالية: السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن إحدى الفئات التالية:

- قروض وذمم مدينة
- متوفرة للبيع

المطلوبات المالية

تصنف المجموعة المطلوبات المالية ضمن فئة المطلوبات المالية الأخرى.

(3) إلغاء الاحتساب

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء احتساب الموجودات المالية عندما ينتهي حق استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من خلال معاملة يتم فيها نقل جميع مخاطر وعوائد الملكية بشكل جوهري، أو لم يتم نقل أو إبقاء جميع مخاطر وعوائد الملكية الجوهرية للموجودات، ولا تحتفظ بالسيطرة على الموجودات المالية.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المحتسبة في بيان المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ إما جوهرياً، أو بجميع مخاطر وعوائد الملكية للموجودات المحولة. في هذه الحالات، لا يتم إلغاء احتساب الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء احتساب المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انتهائها. كما تقوم المجموعة بإلغاء احتساب المطلوبات المالية عند تعديل شروطها، والتدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة يتم احتساب التزام مالي جديد بالقيمة العادلة بناءً على الشروط المعدلة.

عند إلغاء احتساب الالتزام المالي، يتم احتساب الفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمبلغ المدفوع (بما في ذلك الأصول غير النقدية المحولة، أو المطلوبات المفترضة) في الربح أو الخسارة.

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يوجد لدى المجموعة حق قانوني قابل للتنفيذ لإجراء مقاصة للمبالغ المعترف بها وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تسهيل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(هـ) الأدوات المالية (يتبع)

4) قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع أصل أو سداه عند تحويل إلتزام بين طرفين ملمين بالمعاملة وعلى أسس تجارية بتاريخ القياس في السوق الرئيسي، أو عند غيابه، في السوق الأكثر فائدة الذي يمكن للمجموعة الوصول إليه بذلك التاريخ. القيمة العادلة لأي إلتزام، تعكس مخاطر عدم الأداء.

تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة للأداة المالية باستخدام الأسعار المدرجة في سوق نشط لهذه الأداة متى ما توافرت هذه الأسعار. يعتبر السوق نشطاً عندما تتوفر فيه الأسعار المدرجة بسهولة وبشكل منتظم وتمثل معاملات سوق حقيقية ومتكررة بانتظام على أسس تجارية.

في حالة عدم وجود أسعار مدرجة في سوق نشط، وعدم وجود طرق مناسبة أخرى لتقييم القيم العادلة، فإن الأدوات المالية تظهر بالتكلفة مطروحاً منها مخصصات انخفاض القيمة.

أفضل دليل على القيمة العادلة للأداة المالية عند الاحتساب المبدئي يكون عادة سعر المعاملة، أي القيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم. إذا قدرت المجموعة أن القيمة العادلة عند الاحتساب المبدئي تختلف عن سعر المعاملة، وتجلت القيمة العادلة لا من خلال سعر مدرج في سوق نشط لأصل أو الإلتزام مماثل، ولا من خلال تقنية تقييم تستخدم فقط معطيات من أسواق قابلة للرصد، إذا يتم قياس الأداة المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، معدلة لتأجيل الفرق بين القيمة العادلة عند الاحتساب المبدئي وسعر المعاملة. لاحقاً، يتم احتساب ذلك الفرق في الربح أو الخسارة على أساس مناسب على فترة الأداة المالية، ولكن في موعد أقصاه عندما يتم اعتماد التقييم بالكامل باستخدام بيانات السوق القابلة للرصد، أو عند إقفال المعاملة.

تم احتساب هذه الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف معاملة مباشرة. بعد الاحتساب المبدئي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم احتساب الفروقات في الدخل الشامل الآخر وتراكم في احتياطي القيمة العادلة. عند إلغاء احتساب هذا الموجودات، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة.

تحتسب المجموعة التحويلات بين مستويات تراتبية القيمة العادلة كما في نهاية السنة التي حدث خلالها التغيير.

5) قياس التكلفة المطفأة

إن التكلفة المطفأة للأصل أو الإلتزام المالي هو المبلغ الذي يتم من خلاله قياس الأصل أو الإلتزام المالي عند الاحتساب المبدئي، مطروحاً منه التسديدات الرأسمالية، مضافاً إليه أو مطروحاً منه الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي لأي فرق بين المبلغ المحتسب مبدئياً ومبلغ الاستحقاق، مطروحاً منه مبلغ انخفاض القيمة.

(و) المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات ويخرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يوجد لدى المجموعة حق قانوني قابل للتنفيذ لإجراء مقاصة للمبالغ المعترف بها وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تسهيل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

(ز) ذم مدينة

تحتسب الإيجارات والذم المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي، أو إذا كانت القيمة الزمنية للأموال جوهرية، فإن الذم المدينة تظهر بالتكلفة المطفأة، أيهما أقل. يتم عمل مخصص عندما يكون هناك دليل موضوعي أن المجموعة لن تتمكن من استرداد الأرصدة بالكامل. يتم شطب الأرصدة إذا تم تقدير احتمال استردادها على أنه مستبعد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ح) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في بيان المركز المالي الموحد من النقد في الصندوق، والنقد لدى البنوك، وودائع المراهجة لأجل.

لغرض إعداد بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد وما في حكمه من النقد وأرصدة البنوك كما هو معرف أعلاه، صافي وودائع المراهجة لأجل بمواعيد استحقاق أصلية تفوق الثلاثة أشهر، والسحوبات على المكشوف القائمة، وحسابات البنك المقيّدة، إن وجدت.

(ط) ذمم تجارية وذمم دائنة أخرى

تظهر مطلوبات الذمم التجارية والمبالغ الدائنة الأخرى بالتكلفة، وهي القيمة العادلة للمقابل الذي سيتم دفعه في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء تم استلام الفواتير أم لا.

(ي) تمويل الوكالة

تمويل الوكالة هو قروض لأجل من بنوك تجارية. بعد الاحتساب المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تتحمل الربح بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء احتساب المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

يتم تحميل الربح على الربح أو الخسارة عند الاستحقاق. تظهر الأرباح المستحقة كمستحقات في الذمم التجارية والذمم الدائنة الأخرى.

(ك) مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

يتم تسجيل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين كمطلوب ويتم احتسابه كإيراد إيجار عند استحقاق الإيجار.

(ل) وودائع المستأجرين

يتم احتساب وودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفاة عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية. يتم تضمين أي فرق بين القيمة العادلة المبدئية والقيمة الإسمية كبنود دخل التأجير التشغيلي، ويتم احتسابه على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

(م) مخصصات

يتم احتساب المخصصات في بيان المركز المالي الموحد عندما تكون هناك إلتزامات قانونية أو حكمية على المجموعة بناءً على أحداث سابقة مع احتمال الحاجة لتدفقات ذات منافع اقتصادية يتم من خلالها سداد تلك الإلتزامات.

(ن) انخفاض القيمة

(1) موجودات غير مالية

في تاريخ كل بيان للمركز المالي، تقوم الشركة بمراجعة القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد وجود دلل على أن هذه الموجودات قد تعرضت لخسائر الانخفاض في القيمة. في حالة وجود دلل على ذلك، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل. تحسب خسارة انخفاض القيمة عندما تفوق تكلفة البيع أو القيمة المستخدمة القيمة الأصل القابلة للاسترداد ويتم احتساب خسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ن) انخفاض القيمة (يتبع)

(2) الأدوات المالية

السياسة المطبقة ابتداء من 1 يناير 2018

تحتسب المجموعة مخصصات للخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدى الحياة.

يتم قياس مخصصات الخسائر للذمم التجارية المدينة دائماً بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدى الحياة.

الموجودات المالية المنخفضة ائتمانياً

في تاريخ كل بيان للمركز المالي، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة منخفضة ائتمانياً. يعتبر الأصل المالي "منخفض ائتمانياً" عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

الأدلة على أن الأصل المالي ضعيف ائتمانياً تشمل المعلومات القابلة للرصد التالية:

- صعوبات مالية جوهرية للمقترض أو المصدر؛
- خرق للعقد، مثل العجز أو التأخر في السداد، أو استحقاق الأصل المالي لفترة تفوق 90 يوماً؛
- من المحتمل أن المقترض أو المصدر سيعلن إفلاسه أو أي إعادة هيكلة مالية أخرى؛
- ركود أو اختفاء سوق نشط للأداة المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي

مخصصات الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة يتم طرحها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

السياسة المطبقة قبل 2018

موجودات مصنفة كموجودات متوفرة للبيع

في حالة وجود أي من هذه دلالات انخفاض القيمة للموجودات المتوفرة للبيع، يتم إلغاء الخسائر المتراكمة، المحتسبة بالفارق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية مطروحاً منها خسائر الانخفاض في القيمة في الأصل المالي المحتسب سابقاً في الربح أو الخسارة، من حقوق الملكية واحتسابه في بيان الربح أو الخسارة. يعتبر الانخفاض الجوهري أو الانخفاض لفترة طويلة للقيمة العادلة للأوراق المالية في حقوق الملكية دليل على وجود انخفاض في القيمة.

في حالة ارتفاع القيمة العادلة لأدوات الدين المتوفرة للبيع ومنخفضة القيمة، وكان سبب ذلك الارتفاع يرتبط موضوعياً بحصول حدث ما بعد احتساب ذلك الانخفاض، فإنه يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة. خسائر انخفاض القيمة المحتسبة في الربح أو الخسارة لاستثمار في أدوات حقوق الملكية المصنفة كاستثمارات متوفرة للبيع، لا يتم عكسها من خلال الربح أو الخسارة.

في حالة عدم توافر القيمة العادلة واحتساب الاستثمارات بالتكلفة، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لهذه الاستثمارات لاختبار انخفاض القيمة. عند القيام بهذه التقديرات، تقوم الشركة بتقييم بعض العوامل التي من ضمنها وجود دلالات على تدهور الوضع المالي للشركة المستثمر فيها، وأداء الصناعة والقطاع الذي تعمل فيه، والتغيرات التكنولوجية، والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(س) منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تغطية حقوق التقاعد (والحقوق الاجتماعية الأخرى) الخاصة بالموظفين البحرينيين حسب نظام الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي وهو نظام " اشتراكات محددة " بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (19) الخاص بمنافع الموظفين، والذي يتم بموجبه تحصيل اشتراكات شهرية من المجموعة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الراتب ويتم احتساب اشتراكات المجموعة ضمن نظام ذو مساهمات محددة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (19) - "منافع الموظفين" كمصروف في بيان الربح أو الخسارة.

يستحق الموظفون الأجانب الذين يعملون بعقود عمل محددة مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لنصوص قانون العمل البحريني لسنة 2012، على أساس مدة الخدمة وآخر راتب شهري. تم عمل مخصص غير ممول لهذا الالتزام، وهو يمثل نظام منافع محددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (19) عن طريق حساب الالتزام النظري على افتراض أن جميع الموظفين قد تركوا العمل بتاريخ بيان المركز المالي الموحد. يتم احتساب تكاليف السنة كمصروف في الربح أو الخسارة.

(ع) احتساب الإيراد

يتم احتساب الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بثقة، بغض النظر عن متى يتم استلام المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب أو الرسوم. 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 نظراً لأنها ملتزم الأولي في جميع ترتيبات الإيرادات، ولديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الاحتساب التالية قبل احتساب الإيراد.

إيراد بيع العقارات

يتم قياس الإيراد على أساس المقابل المنصوص عليه في العقد من العميل. تقوم المجموعة باحتساب الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على سلعة أو خدمة إلى العميل. بالنسبة للعقارات تحت التطوير، تؤول السيطرة على العقارات إلى العميل عند تسليمه شهادة إنجاز الممتلكات من قبل المجموعة. بالنسبة للعقارات المكتملة، تؤول السيطرة على العقار العميل عند تسليم العقار.

دخل الإيجار

يتم احتساب 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 اتفاقيات 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 احتساب المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو للتعويض عن التلقيات في بيان الربح أو الخسارة عند نشونها.

دخل الفوائد

يتم احتساب دخل الفوائد متى استحق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ف) تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار البحريني بأسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي إلى الدينار البحريني بسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ. تحتسب الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات الغير نقدية المقيمة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الغير نقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الوحدات الأجنبية إلى الدينار البحريني بأسعار الصرف السائدة بتاريخ إعداد البيانات المالية ويتم تحويل بيانات الدخل على أساس متوسط أسعار الصرف للسنة. يتم احتساب فروقات صرف العملة الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد وحدة أجنبية، يتم احتساب المبالغ المتراكمة المؤجلة المحسبة في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بالوحدة المستبعدة ضمن أرباح السنة.

4. التقديرات المحاسبية والفرضيات الهامة

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب من الإدارة استخدام التقديرات والفرضيات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. قد تختلف النتائج الحقيقية عن هذه التقديرات.

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وفرضيات تؤثر على الأرقام المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. يتم مراجعة التقديرات والفرضيات المستخدمة بصورة دورية بناء على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة وفقاً للظروف. يتم احتساب التقديرات المراجعة في فترة مراجعة التقديرات، إذا كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية، إذا كانت المراجعة تؤثر على الفترة الحالية والفترات المستقبلية معاً.

التقديرات – العقارات الاستثمارية

يقوم مقيمون خارجيون مستقلون بملكون مؤهلات مهنية مناسبة معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الذي يتم تقييمه، بتقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة كل سنة. القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبنية على تحديد القيمة المستخدمة للوحدة المولدة للنقد بشكل رئيسي من خلال استخدام منهجية رسمة الدخل.

التقييمات تعكس، متى ما كان ذلك مناسباً، نوع المستأجرين الفعليين، أو المسؤولين عن الوفاء بالتزامات التأجير، أو من المحتمل أن يشغلوا المساحات الشاغرة، والعمر الاقتصادي المتبقي للعقار. عند تعليق مراجعة الإيجارات أو تجديد عقود الإيجار، مع زيادات متوقعة، فإن من المفترض أن جميع الإشعارات، ومتى ما كان مناسباً ردود الإشعارات، قد تم تقديمها بصورة صحيحة وخلال الوقت المناسب.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

5. عقارات استثمارية

2017	2018
63.301.931	59.155.839
-	(10.000.000)
-	8.425.480
(3.943.401)	-
59.358.530	57.581.319
(202.691)	34.211
59.155.839	57.615.530

كما في 1 يناير
بيع عقارات استثمارية
محول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 8)
محول إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح 8)

تغيرات القيمة العادلة

كما في 31 ديسمبر

العقارات الاستثمارية تتكون من قطع أراضي شاغرة، وعقارات سكنية وتجارية مؤجرة لأطراف ثالثة.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمار في العقارات السكنية والتجارية من قبل مقيمي عقارات خارجيين مستقلين، يملكون مؤهلات مهنية مناسبة معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3 بناء على مدخلات تقنية تقييم منهجية رسمة الدخل.

لم يكن هناك أي تحويلات من أو إلى فئة المستوى 3.

تشمل العقارات الاستثمارية قطعة أرض مؤجرة بموجب عقد تأجير طويل الأجل. تم دفع الإيجار بالكامل، ويمتد لمدة لا تقل عن 50 عاماً.

كما شملت العقارات الاستثمارية قطع أرض وعقارات معينة بقيمة دفترية تبلغ 28.417.149 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 30.229.059 دينار بحريني) والتي تم رهنها مقابل تسهيلات تمويلات وكالة للمجموعة (إيضاح 16). تم تحديد القيمة العادلة لقطع الأراضي الشاغرة من قبل مقيمين مستقلين باستخدام طريقة مقارنة السوق. تم تصنيف مقياس القيمة العادلة للأراضي ضمن المستوى 2 للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

6. استثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية المتضمنة في بيان المركز المالي الموحد تمثل حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر 2018:

2017	2018
1.483.843	775.764
233.859	222.379
(943.361)	(115.640)
1.423	(1.127)
775.764	881.376

كما في 1 يناير
الحصة في ربح السنة
أرباح أسهم مستلمة خلال السنة
ربح تحويل العملات الأجنبية

كما في 31 ديسمبر

الجدول التالي يوضح ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر على أساس البيانات المالية غير المدققة:

السنيوك
309.001
8.839.829
(5.623.327)
3.525.503
%25
881.376
889.516
222.379
1.127

31 ديسمبر 2018

الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة

صافي الموجودات

النسبة من ملكية المجموعة

القيمة الدفترية للاستثمار

ربح

حصة المجموعة من ربح السنة

خسارة صرف العملات الأجنبية

المجموع	أصداف	السنيوك
722.740	2.444	720.296
8.878.783	-	8.878.783
(6.499.409)	(3.384)	(6.496.025)
3.102.114	(940)	3.103.054
	%50	%25
775.764	-	775.764
935.933	(2.389)	938.322
233.859	(721)	234.580
1.423	-	1.423

31 ديسمبر 2017

الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة

صافي الموجودات

النسبة من ملكية المجموعة

القيمة الدفترية للاستثمار

ربح / (خسارة)

حصة المجموعة من ربح / (خسارة) السنة

خسارة صرف العملات الأجنبية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

6. استثمارات في شركات زميلة (يتبع)

في سنة 2008، قامت المجموعة بشراء 25% من أسهم ملكية شركة السنوك العقارية ("السنوك"). تأسست شركة السنوك في مايو 2006 وهي تقوم بالمشاركة في عملية شراء وبيع وتأجير العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.م. ("أصداف") في أغسطس 2009. قامت المجموعة بشراء 50% من أسهم ملكية الشركة والتي ستقوم بالمشاركة في عملية شراء وبيع وتأجير الاستثمارات العقارية. إن الشركة في المراحل الأولية للتأسيس ولم تبدأ عملياتها بعد.

لا توجد لدى الشركات الزميلة أية التزامات محتملة أو ارتباطات رأسمالية جوهرية كما في 31 ديسمبر 2018 أو 31 ديسمبر 2017.

7. استثمارات في أوراق مالية

2017	2018
-	488
3.176.738	-
3.176.738	488

أدوات حقوق الملكية
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
متوفرة للبيع

8. عقارات قيد التطوير

2017	2018
6.553.899	18.397.308
-	(8.425.480)
3.943.401	-
7.900.008	12.835.467
-	(10.915.151)
18.397.308	11.892.144

كما في 1 يناير
محول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
محول من العقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
التكلفة المحسوبة خلال السنة
تكلفة عقارات مباعه

كما في 31 ديسمبر

تم الإنتهاء من بناء مبنى خلال السنة، تم بيع شقق من المبنى واحتساب مبلغ 13.600.213 دينار بحريني في الإيرادات ومبلغ 10.915.151 دينار بحريني في التكلفة في بيان الربح والخسارة. تم تحويل تكلفة الشقق الغير مباعه بمبلغ 8.425.480 إلى استثمارات عقارية.

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى

2017	2018
-	2.040.255
831.855	686.485
558.575	139.334
91.529	415.313
85.639	85.639
20.650	27.845
1.588.248	3.394.871

ذمم مدينة من المشتريين
مبالغ مدفوعة مقدما للمقاولين
ذمم مدينة من المستأجرين
مبالغ مستحقة من أطراف ذوي علاقة (إيضاح 19)
وديعة ضمان
ذمم مدينة أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى (يتبع)

تمثل المبالغ المستحقة من أطراف ذوي علاقة المبالغ المحصلة من المستأجرين من قبل أحد المساهمين نيابةً عن المجموعة حتى الربع الأول من سنة 2018 والعمولات والمصروفات الأخرى المدفوعة من قبل المجموعة نيابةً عن المساهمين. لا تستحق أية فائدة على الرصيد، ويسدد عند الطلب.

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

لا تتحمل الذمم المدينة من المستأجرين أي فائدة ويتم سدادها عادةً على أساس نقدي، وتستحق على أساس اتفاقيات الإيجار. إن الذمم المدينة غير منخفضة القيمة لم يمضي موعد استحقاقها بعد ويتوقع استردادها بالكامل بناءً على الخبرات السابقة. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على الذمم المدينة ولذلك، فإن أغلبيتها غير مضمونة.

فيما يلي التحليل الزمني للذمم التجارية المدينة غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر:

المجموع	غير مستحقة وغير منخفضة القيمة	مستحقة وغير منخفضة القيمة		
		60-30 يوماً	90-60 يوماً	120-90 يوماً
2018	23.667	12.265	11.703	91.699
2017	240.898	281.631	13.606	22.440

10. النقد وأرصدة البنوك

2017	2018
5.978.245	3.828.055
5.978.245	3.828.055

النقد وأرصدة البنوك

النقد وما في حكمه كما في بيان التدفقات النقدية الموحد

النقد لدى البنوك المفصح عنه أعلاه يستثنى أثر النقد المودع في أحد البنوك التجارية بدولة الكويت والذي يبلغ 11.876 دينار بحريني، والذي تحتفظ به المجموعة بصفة أمانة لمساهم في شركة تابعة (2017: 11.876 دينار بحريني).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

11. رأس المال

2017	2018
33.390.000	33.390.000
33.390.000	33.390.000

المصرح به:
333.900.000 (2017: 333.900.000) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها
100 فلس (2017: 100 فلس) للسهم
الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

12. علاوة إصدار أسهم

تمثل الرصيد المحول بعد احتساب مصروفات الإصدار وإعادة الهيكلة التي تكبدتها الشركة من مبلغ الخمسة فلس المستلم كعلاوة أسهم على القيمة الاسمية للأسهم من المكتتبين.

13. احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني.

14. احتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام مبالغ تم تجنيبها لغرض النفقات الرأسمالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأسمالية للمجموعة، كما انه قابل للتوزيع.

15. أرباح مستبقاة - غير قابلة للتوزيع

تمثل هذه حصة المجموعة في الإحتياطيات القانونية لشركاتها التابعة، وهي غير قابلة للتوزيع.

16. تمويل الوكالة

2017	2018
13.332.554	11.665.983
2.494.928	1.704.956
15.827.482 (2.456.543)	13.370.939 (2.427.494)
13.370.939	10.943.445

تمويل الوكالة 1
تمويل الوكالة 2

مطروحاً: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

2017		2018	
فوائد مستحقة	تمويل الوكالة	فوائد مستحقة	تمويل الوكالة
159.250	16.578.484	155.546	15.827.482
824.357	-	795.755	-
(828.061)	(751.002)	(842.581)	(2.456.543)
155.546	15.827.482	108.720	13.370.939

كما في 1 يناير
فوائد مستحقة للسنة
مدفوع خلال العام

كما في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

16. تمويل الوكالة (يتبع)

تمويل الوكالة 1

إن ترتيب التمويل مضمون برهن قانوني بالدرجة الأولى على بعض الأراضي والعقارات المتضمنة في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 23.619.412 دينار بحريني (2017: 25.429.059 دينار بحريني) (إيضاح 5). يتحمل القرض معدل ربح يساوي معدل الفائدة بين البنوك البحرينية زائداً 2.5%، و50% من المبلغ الأصلي يستحق الدفع على 16 قسط ربع سنوي متساوي ابتداءً من 31 يناير 2018 ونسبة 50% المتبقية تستحق الدفع بتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في 31 يناير 2022. ويستحق الربح على أساس ربع سنوي ويتم احتسابه كمصروف في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند الاستحقاق.

تمويل الوكالة 2

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 4.797.737 دينار بحريني (2017: 4.800.000 دينار بحريني) (إيضاح 5). يتحمل القرض معدل ربح يبلغ 5% سنوياً. إن المبلغ الأصلي يستحق الدفع على 60 قسط شهري متساوي ابتداءً من 15 يناير 2016 وتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في 15 ديسمبر 2020.

رسوم التمويل المتكبدة على تمويلات الوكالة تم تضمينها في الربح أو الخسارة كما يلي:

2017	2018
675.886	687.257
147.255	108.287
1.216	211
824.357	795.755

تمويل الوكالة 1
تمويل الوكالة 2
رسوم بنكية

17. مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة

يمثل هذا الرصيد مبلغاً مستحقاً لأحد المساهمين من الحصص غير المسيطرة للشركات التابعة (الداو العقارية) يبلغ 5.828.230 دينار بحريني (2017: 4.506.617 دينار بحريني). لا تستحق أية فائدة على الرصيد، ويسدد عند الطلب.

18. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

2017	2018
2.388.483	3.186.473
45.277	757.284
218.276	7.869
168.902	136.179
155.546	108.720
2.976.484	4.196.525

مستحق للمقاولين (إيضاح 19)
مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة (إيضاح 19)
حساب جاري لدى مدير العقار
مصروفات مستحقة
تكاليف تمويل مستحقة

لا تحتسب أرباح على الذمم التجارية الدائنة، ويتم سدادها عادة خلال 30 يوماً.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

19. معاملات مع أطراف ذوي علاقة

تمثل الأطراف ذوي العلاقة الشركات الزميلة، والمساهمين 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 إدارة المجموعة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في الربح أو الخسارة:

- تقوم شركة ذات علاقة بمساهم بدور مدير عقار على بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره 139.694 دينار بحريني (2017: 752.929 دينار بحريني) مع مدير العقار المذكور نظير إدارته العمليات اليومية، وتجديد العقود، وتأمين مستأجرين جدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

- كما يقوم مساهم بدور مدير عقار على عقار استثماري للمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره 215.899 دينار بحريني (2017: 197.471 دينار بحريني) مع المدير العقاري المذكور نظير إدارته العمليات اليومية، وتجديد العقود، وتأمين تأمين مستأجرين جدد فيما يتعلق بهذا العقار.

بلغ الأرصدة المستحقة من أطراف ذوي علاقة والمتضمنة في بيان المركز المالي الموحد 415.313 دينار بحريني (2017: 91.529 دينار بحريني) (إيضاح 9).

بلغ الرصيد المستحق لأحد الأطراف ذوي العلاقة والمتضمن في بيان المركز المالي الموحد 757.284 دينار بحريني (2017: 45.277 دينار بحريني) (إيضاح 18).

المبلغ المستحق للمقاولين يشمل مبلغ 932.150 دينار بحريني مستحق لأحد المساهمين مقابل تطوير بعض العقارات (2017: 2.388.483 دينار بحريني) (إيضاح 18).

الذمم المدينة المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة تنشأ في سياق العمل الاعتيادي للمجموعة، ولا تتحمل أي فائدة، وهي غير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة من الأطراف ذوي العلاقة متى ما كان استرداد الدين غير ممكن فعلياً. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم تقم المجموعة بتسجيل أي انخفاض في المبالغ المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة (2017: لا شيء).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين 70.000 دينار بحريني خلال السنة (2017: 70.000 دينار بحريني).

20. إدارة المخاطر

المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الفائدة، ومخاطر الائتمان، ومخاطر العملة، ومخاطر السيولة.

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة مسئول بصورة عامة عن تأسيس نهج إدارة المخاطر، وعن اعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تشمل هذه مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

20. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للأدوات مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدل ربح جوهرية على تمويل الوكالة التي تتحمل معدلات ربح.

مخاطر العملة

إن مخاطر أسعار العملة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات 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.

إن معظم معاملات المجموعة تتم بالدينار البحريني والدرهم الإماراتي وجميعها مرتبطة بالدولار الأمريكي، وبالتالي، فهي غير معرضة لمخاطر عملة جوهرية.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن عميل أو أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، الأمر الذي ينتج عنه تحمل المجموعة لخسارة مالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من ذمم المستأجرين المدينة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه. يتم إدارة مخاطر ائتمان النقد وما في حكمه من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم عمل إستثمارات 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، ويمكن تحديثها على مدار السنة. يتم وضع الحدود للحد من تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال احتمالية فشل الطرف الآخر. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر إئتمان جوهرية.

بما إن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا يوجد تركيز جوهرية 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.

القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة في الحصول على الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المالية المتعلقة بالمطلوبات المالية عند حلول أجلها، والتي يتم تسديدها نقداً أو باستخدام أصل مالي آخر. تحد المجموعة من مخاطر السيولة من خلال الحرص على حصول تسهيلات مصرفية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

20. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

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

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	31 ديسمبر 2018
14.991.457	11.826.565	2.367.033	797.859	تمويل الوكالة
5.828.230	-	-	5.828.230	مبالغ مستحقة للمساهمين
3.186.473	1.098.548	-	2.087.925	مبالغ مستحقة للمقاولين
757.284	-	-	757.284	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
7.869	-	-	7.869	حساب جاري مع مدير العقار
108.720	-	-	108.720	تكاليف تمويل مستحقة
24.880.033	12.925.113	2.367.033	9.587.887	المجموع

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	31 ديسمبر 2017
18.047.287	14.902.689	2.340.148	804.450	تمويل الوكالة
4.506.617	-	-	4.506.617	مبالغ مستحقة للمساهمين
2.388.483	425.944	-	1.962.539	مبالغ مستحقة للمقاولين
45.277	-	-	45.277	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
218.276	-	-	218.276	حساب جاري مع مدير العقار
155.546	-	-	155.546	تكاليف تمويل مستحقة
25.361.486	15.328.633	2.340.148	7.692.705	المجموع

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال المجموعة هو التأكد بأن المجموعة تحتفظ بنسبة رأس مال قوية، من أجل دعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكله رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغيرات في ظروف أعمالها. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017. يشمل رأس المال على أسهم حقوق ملكية المجموعة وتم قياسه بمبلغ 48.874.911 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2018 (2017): 51.109.761 دينار بحريني).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

21. القيم العادلة

القيمة العادلة هي القيمة المستلمة لبيع أحد الموجودات أو المدفوع لتحويل المطلوبات في عملية منظمة بين المشاركين في السوق الرئيسي في تاريخ القياس، وفي حالة عدم وجود هذا السوق، في السوق الأكثر فائدة التي يمكن للشركة الوصول إليها في ذلك التاريخ. القيمة العادلة للمطلوبات تعكس مخاطر عدم أدائه.

تقيس المجموعة القيم العادلة باستخدام تراتبية القيمة العادلة التالية، والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في القيام بهذه القياسات:

- المستوى 1: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في سوق نشط لأداة مالية مماثلة.

- المستوى 2: تقنيات تقييم مبنية على مدخلات قابلة للرصد، مباشرة (أي السعر) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار). هذه الفئة تشمل أدوات مقيمة باستخدام أسعار السوق المدرجة في سوق نشط لأدوات مالية مشابهة، وأسعار مدرجة لأدوات مالية مماثلة أو مشابهة، في سوق يعتبر أقل من نشط، أو طرق تقييم أخرى حيث تكون جميع المدخلات الهامة قابلة للرصد مباشرة أو غير مباشرة من معلومات السوق.

- المستوى 3: تقنيات تقييم مبنية على مدخلات غير قابلة للرصد. تشمل هذه الفئة جميع الأدوات التي تشمل تقنيات تقييمها مدخلات غير مبنية على معلومات قابلة للرصد، حيث يكون للمدخلات الغير قابلة للرصد تأثير جوهري على تقييم الأدوات المالية. تشمل هذه الفئة أدوات مالية مقيمة على أساس الأسعار المدرجة لأدوات مشابهة، بحيث تتطلب تعديلات جوهريّة غير قابلة للرصد، أو افتراضات، لتعكس الفروقات بين الأدوات المالية.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفاة تقارب القيمة الدفترية كما في تاريخ نهاية السنة، بسبب طبيعتها قصيرة الأجل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

بالدينار البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

22. الأدوات المالية حسب الفئة

الموجودات والمطلوبات المالية حسب التصنيف المحاسبي هي كما يلي:

مجموع القيمة الدفترية	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	بالتكلفة المطفأة	2018
488	-	488	-	استثمارات في أوراق مالية
3.212.199	-	-	3.212.199	ذمم مدينة وموجودات أخرى
3.828.055	-	-	3.828.055	النقد والارصدة البنكية
7.040.742	-	488	7.040.254	
4.196.525	4.196.525	-	-	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
58.476	58.476	-	-	مخصص نهاية الخدمة للموظفين
9.032	9.032	-	-	مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
13.370.939	13.370.939	-	-	تمويل وكالة
5.828.230	5.828.230	-	-	مبالغ مستحقة للمساهمين
23.463.202	23.463.202	-	-	

مجموع القيمة الدفترية	بالتكلفة المطفأة	متوفرة للبيع	قروض وذمم مدينة	2017
3.176.738	-	3.176.738	-	استثمارات في أوراق مالية
1.588.248	-	-	1.588.248	ذمم مدينة وموجودات أخرى
5.928.245	-	-	5.928.245	النقد والارصدة البنكية
10.693.231	-	3.176.738	7.516.493	
2.976.484	2.976.484	-	-	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
42.063	42.063	-	-	مخصص نهاية الخدمة للموظفين
175.950	175.950	-	-	مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
15.827.482	15.827.482	-	-	تمويل وكالة
4.506.617	4.506.617	-	-	مبالغ مستحقة للمساهمين
23.528.596	23.528.596	-	-	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

23. حصص غير مسيطرة

الجدول التالي يلخص المعلومات المتعلقة بكل شركة من الشركات التابعة للمجموعة والتي تملك حصة غير مسيطرة جوهرية، قبل القيام باستبعاد المعاملات بين شركات المجموعة:

المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	أوربان كوارترز	اليال العقارية	اليال السيف	31 ديسمبر 2018 بالدينار البحريني
		%50	%50	%50	
					نسبة الحصص غير المسيطرة
10.275.547	-	8.750	10.266.797	-	موجودات غير متداولة
16.016.586	-	680.687	14.874.251	461.643	موجودات متداولة
16.050.141	-	607.073	15.356.420	86.648	مطلوبات متداولة
10.241.992	-	82.364	9.784.628	375.000	صافي الموجودات
5.120.996	-	41.182	4.892.314	187.500	صافي الموجودات المنسوبة للحصص غير المسيطرة
14.260.930	-	55.646	13.610.575	594.709	إيراد
4.710.546	-	32.364	4.478.294	199.888	ربح
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
4.710.546	-	32.364	4.478.294	199.888	مجموع الدخل الشامل
2.355.273	-	16.182	2.239.147	99.944	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر المخصص للحصة غير المسيطرة
3.920.573	-	219.135	4.699.205	(997.767)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
2.054.766	-	(8.750)	(7.936.484)	10.000.000	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(8.952.233)	-	50.000	-	(9.002.233)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية (أرباح أسهم للحصة غير المسيطرة: لا شيء)
(2.976.894)	-	260.385	(3.237.279)	-	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

بالدينار البحريني

23. حصة غير مسيطرة (يتبع)

المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	أوربان كوارترز	البيال العقارية	البيال السيف	31 ديسمبر 2017 بالدينار البحريني
		%50	%50	%50	
28.437.915	-	-	18.437.915	10.000.000	نسبة الحصص غير المسيطرة
5.096.560	-	50,000	4.287.806	758.754	موجودات غير متداولة
18.372.343	-	-	16.790.933	1.581.410	موجودات متداولة
					مطلوبات متداولة
15.162.132	-	50,000	5.934.788	9.177.344	صافي الموجودات
7.577.197	-	25,000	2.963.525	4.588.672	صافي الموجودات المنسوبة للحصص غير المسيطرة
1.080.251	-	-	29.078	1.051.173	إيراد
501.246	-	-	(107.381)	608.627	ربح
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر
501.246	-	-	(107.381)	608.627	مجموع الدخل الشامل
250.623	-	-	(53.691)	304.314	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخر المخصص للحصة غير المسيطرة
9.600.255	-	-	9.600.255	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(7.900.556)	-	-	(7.900.556)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
50.000	-	50,000	-	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية (أرباح أسهم للحصة غير المسيطرة: لا شيء)
1.749.699	-	50,000	1.699.699	-	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

24. التزامات المصروفات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها بتاريخ بيان المركز المالي الموحد، ولكن لم يتم عمل مخصص لها بعد، والمتعلقة بالمجموعة لا شيء (2017: لا شيء).

25. التخصيصات

اقترح مجلس الإدارة التخصيصات التالية لسنة 2018:

2017	2018
1.669.500	1.669.500
1.669.500	1.669.500

أرباح نقدية مقترحة بمعدل 5 فلس للسهم الواحد