



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

التقرير السنوي
2019



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

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



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد عبدالله الحجيل
عضو مجلس الإدارة

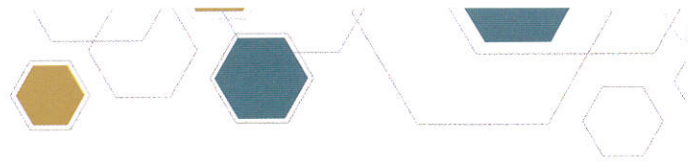


جبرار سنايان
عضو مجلس الإدارة



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
20	..... بيان المركز المالي الموحد
21	..... بيان الربح أو الخسارة الموحد
22	..... بيان الدخل الشامل الموحد
23	..... بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد
24	..... بيان التدفقات النقدية الموحد
25	..... ايضاحات حول البيانات المالية الموحدة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنياحة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام يطيب لي أن أرحب بكم وأستعرض معكم في هذا التقرير السنوي نتائج أعمال شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

سعت الشركة هذا العام إلى المحافظة على جودة وفاعلية أصول الشركة وذلك من خلال رفع معدلات الإشغال والعوائد المحققة على هذه الأصول مقارنة بمثيلاتها ومضت قدما في سياستها المتبعة منذ زمن والتي تهدف إلى إنتقاء الأصول الغير مدرة للدخل، وتطويرها لتحقيق أعلى عوائد رأسمالية وتشغيلية ممكنة.

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

استلمت الشركة خلال عام 2019 وبالتعاون مع إحدى شركائها الاستراتيجيين شركة الداو العقارية، البرج الأول من أكبر مشاريعها (الكاتاماران)، لتتمكن من بيع أغلبية وحدات البرج وتشغيله بالتعاون مع شركة آرين كوارترز

المتخصصة في إدارة العقارات. ويتم حالياً العمل على الانتهاء من أعمال التشطيبات النهائية للبرج الثاني والذي يتوقع الانتهاء منه خلال النصف الأول من عام 2020.

يتميز هذا المشروع بموقعه الاستراتيجي والإبداع اللامحدود في إنشائه وإعمارهما مما جعله من أبرز الأبراج السكنية المتكاملة في مملكة البحرين. شيد 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.

تواصل الشركة أيضاً البحث عن أفضل الفرص الإستثمارية سواء في مملكة البحرين أو في أنحاء العالم والتي تعزز من مصادر الدخل وتساهم في تنويع محفظة أصول الشركة والتي تعمل على تعظيم ربحية المساهمين.

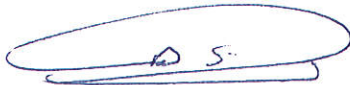
على الصعيد المالي، بلغت أصول الشركة 80.8 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2019 مقارنة بـ 77.6 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2018، بارتفاع بلغ 3.2 مليون دينار بحريني أي مايعادل 4 % وذلك بسبب أداء الشركة التشغيلي إضافة إلى زيادة التمويل في إحدى الشركات التابعة.

فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة الأم ماقيمته 45.3 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2019 مقارنة بـ 48.9 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2018، أي بإنخفاض بلغ 3.6 مليون دينار بحريني والبالغ نحو 7.4 % وذلك بسبب أخذ مخصصات بقييم بعض أصول الشركة.

أما الأداء المالي، بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 3.9 مليون دينار بحريني في عام 2019 مقارنة بـ 18 مليون دينار بحريني في عام 2018، بإنخفاض بلغ 14.10 مليون دينار بحريني أي مايعادل نحو 78 % وذلك بسبب أخذ مخصص بلغت قيمته 3.3 مليون دينار بحريني ونتج أيضاً هذا الإنخفاض عن عدم وجود كمية مقارنة لعام 2018 من وحدات قابلة للبيع في مشروع الكاتاماران، أثر بيع أغلبيته في عام 2018. فيما إنخفضت المصاريف إلى 2.2 مليون دينار بحريني في عام 2019 مقارنة بـ 13.3 مليون دينار بحريني في عام 2018 بإنخفاض بلغ 11.1 مليون دينار بحريني. وسجلت الشركة الأم خسارة قدرها 1.9 مليون دينار بحريني عن عام 2019 مقارنة بربح قدره 2.6 مليون دينار بحريني عن عام 2018.

وفي الختام، لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر إلى كل القائمين على نجاح الشركة من مساهمين وفريق عمل الشركة نيابة عن أعضاء مجلس ادارة شركة فيرست العقارية، ولكم منا جزيل الشكر والامتنان لثقتكم وتفانيكم بدعمنا لتحقيق أهداف الشركة مع تعهدنا ببذل قصارى جهدنا للإستمرار في تحقيق النجاحات في السنوات القادمة بمشيئة الله تعالى.

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.

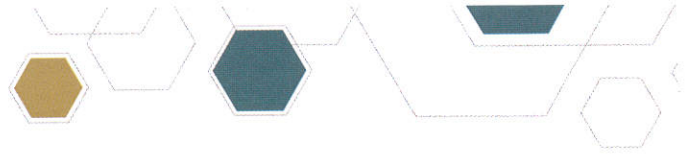
الرؤية

تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة ومحافظ قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدائها 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 فيرست 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 ٣٢ فيلا بمساحة تصل إلى ٣٠٠ متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا. والمجمع مؤجر.



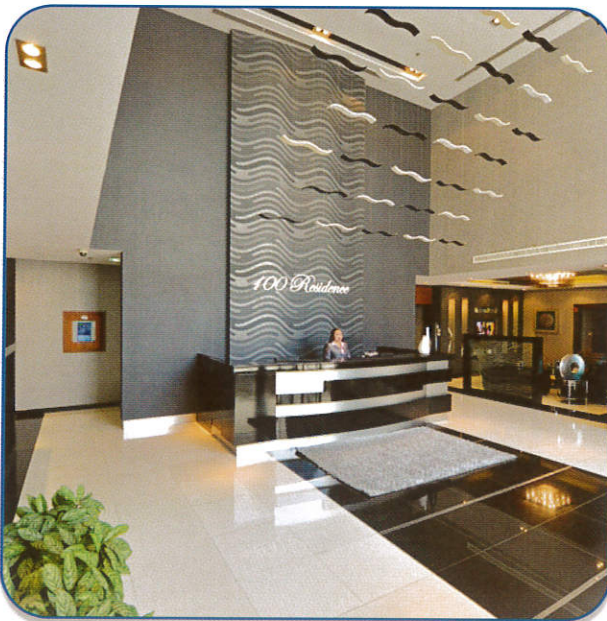
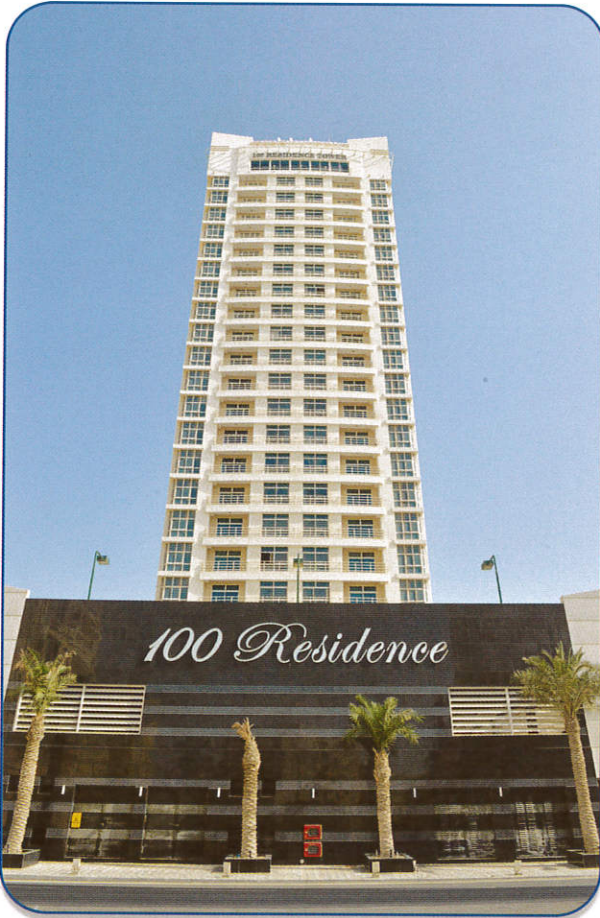
مجمع الجفير 2

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



برج ذا ون هندرد رزيدنس "The 100 Residence"

تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام ٢٠١٠. يقع البرج في منطقة الفاتح في الجفير. ويتكون المشروع من ٢٧ طابق ويضم ١٠٤ شقة فاخرة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٢,٦٧٠ 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. تم خلال عام 2018 تجديد تلك الاتفاقية حتى عام 2030.

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 بإسم 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.

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، تم الإنتهاء من بناء البرج الأول المخصص للبيع بنهاية عام 2018 ومن المتوقع أن تنتهي أعمال التطوير للبرج الثاني خلال الربع الثاني من عام 2020.

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 السنوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسيتين بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع في جبل علي. وبالإشتراك مع بقية المساهمين في شركة السنوك بتطوير الأرض إلى مبنى سكن عمال يحتوي على 380 غرفة، وبالفعل تم الإنتهاء من تطوير المشروع وتأجيره.

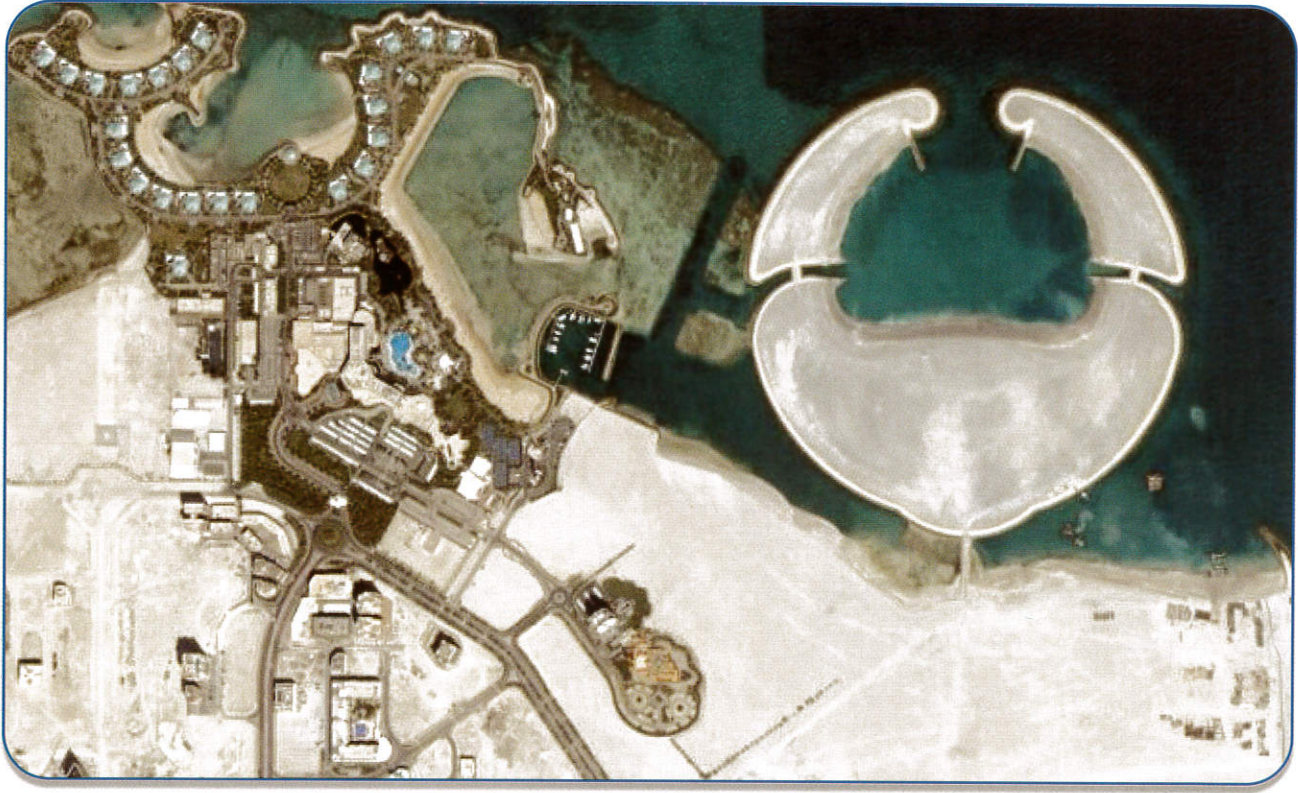
سكن العمال في منطقة المحصينة- دبي

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.

ثانياً: المتاجرة والتطوير مملكة البحرين

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.

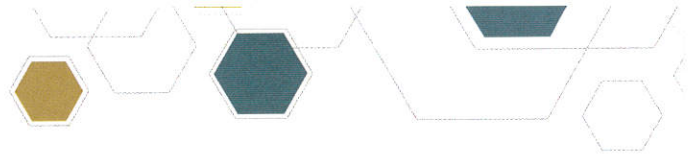


أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

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 لتؤسسه 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.



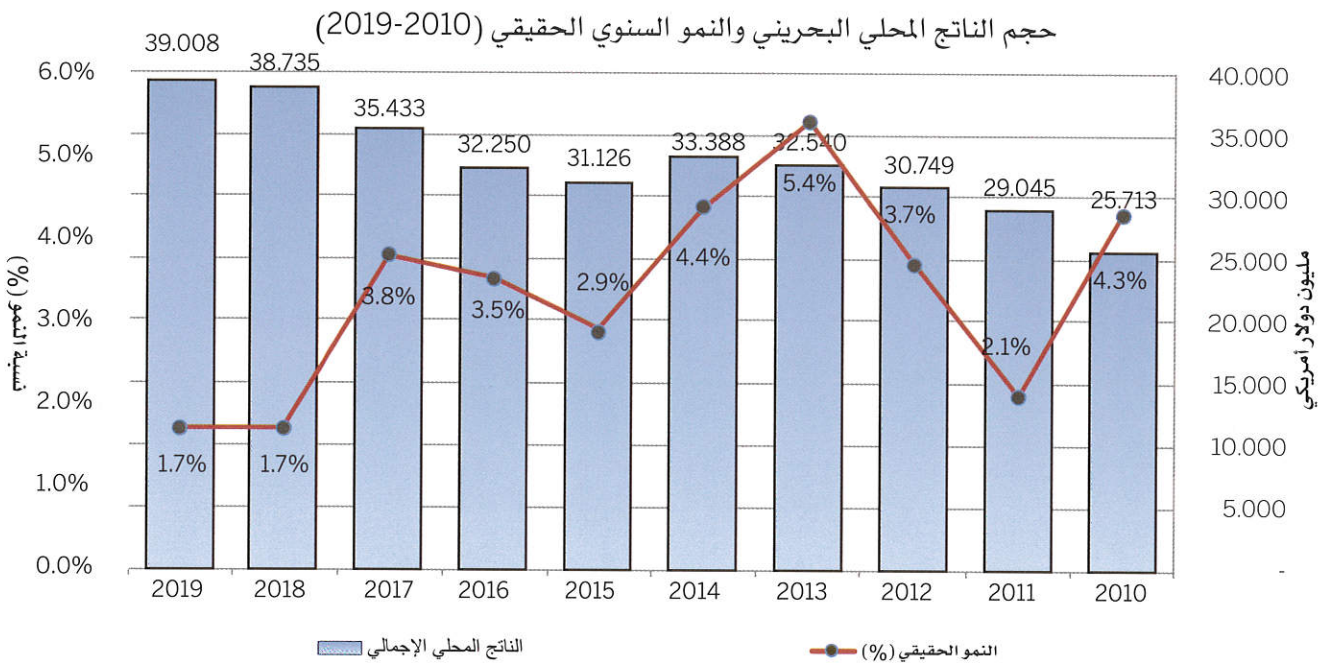
السوق العقاري والاقتصادي والمحلي



أداء الاقتصاد البحريني

من أجل التمهيد لمشروع تنمية شامل، استمرت مملكة البحرين في استكمال مشروعها للتوازن المالي الذي بدأته في عام 2015، وفي بداية عام 2019، بدأت في تطبيق مشروع ضريبة القيمة المضافة، ومع إجراءاتها السابقة، بدأت تظهر نتائج ايجابية لردم الضجوة المالية. والإستقرار المالي ضرورة لتوفير وتوجيه الموارد ومشروعات التنمية بدأ من التكثيف في الإستثمار في مشروعات البنية التحتية، ومنها دعم جهود الإستثمار للقطاع الخاص من أجل خلق فرص العمل ثم انعكاسات كل منها على الإرتقاء بمعدلات النمو الإقتصادي، وتوقعات المستقبل توحى بنجاح تلك السياسات.

شكل بياني رقم (1)



المصدر: وحدة المعلومات الاقتصادية (EIU) - الإيكونومست (فبراير 2020)

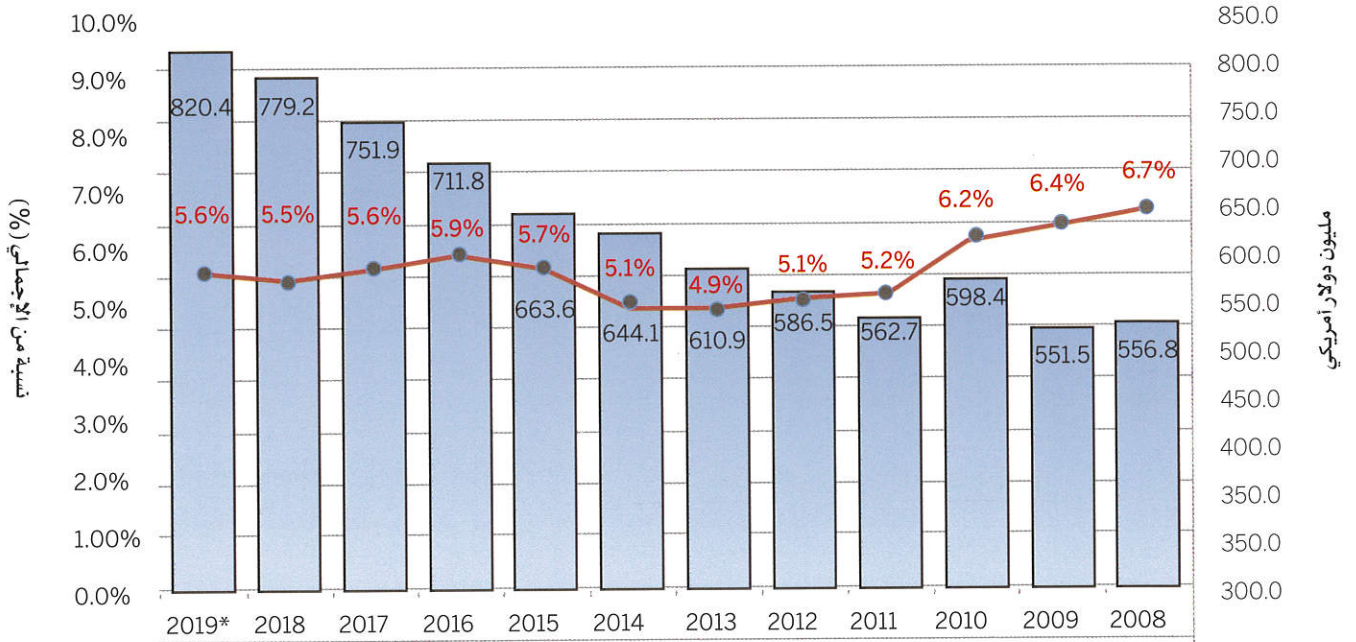
حققت البحرين نموا حقيقيا في الناتج المحلي الإجمالي بحدود 1.7 % في عام 2019 مقارنة بنفس المعدل في عام 2018 ومعدل نمو بحدود 3.8 % في عام 2017، وفقا لأرقام وحدة المعلومات لمجلة الإيكونومست (EIU)، ولازال ذلك المعدل دون معدلاته التاريخية، وهو واقع معظم دول الجوار الجغرافي. وتوقع «الإيكونومست» أن يحقق الاقتصاد البحريني نمواً أقل في عام 2020 ويحدود 1.5 %، ويعاود بالارتفاع في عام 2021 ليبلغ نحو 3.2 %، ثم يرتفع الى 3.5 % في عام 2022، ثم 3.8 % في عام 2023، أي إتجاه سعودي متصل.

وحقق مستوى عجز موازنة الحكومة المركزية تراجعاً من نحو 6.3 % من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2018 إلى 5.5 % في عام 2019، حسب تقديرات وحدة المعلومات لمجلة الإيكونومست (EIU)، ومتوقع الإنخفاض إلى 5.3 % في عام 2020، و4.3 % في عام 2021، ثم إلى 3.1 % في توقعاتها لعجز 2022. وتوقع النشرة إستمرار ارتفاع حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 85.7 % في عام 2019 ثم إلى 89.7 % في عام 2020، ليبلغ أعلى مستوياته في عام 2021 عند 89.9 %.

وتتوقع النشرة أن يبدأ عجز الحساب الجاري بالإرتفاع بعد أن بلغ نحو 2.435 مليار دولار أمريكي في عام 2018، ليصبح نحو 2.688 مليون دولار أمريكي لعام 2019، ويستمر بالإرتفاع إلى مستوى 2.987 مليار دولار أمريكي لعام 2020، ثم ينخفض إلى مستوى 2.488 مليار دولار أمريكي في عام 2021. وتتوقع أن يرتفع احتياطي النقد الأجنبي بنحو الضعف من مستوى 1.868 مليار دولار أمريكي في عام 2018 إلى نحو 3.343 مليار دولار أمريكي في عام 2019، ثم ينخفض لتوقعات عام 2020 إلى نحو 3.511 مليار دولار أمريكي، ثم يرتفع لتوقعات عام 2021 إلى نحو 4.213 مليار دولار أمريكي.

شكل بياني رقم (2)

حجم ونسبة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من الناتج المحلي الإجمالي



□ الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال ● نسبة الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من الإجمالي

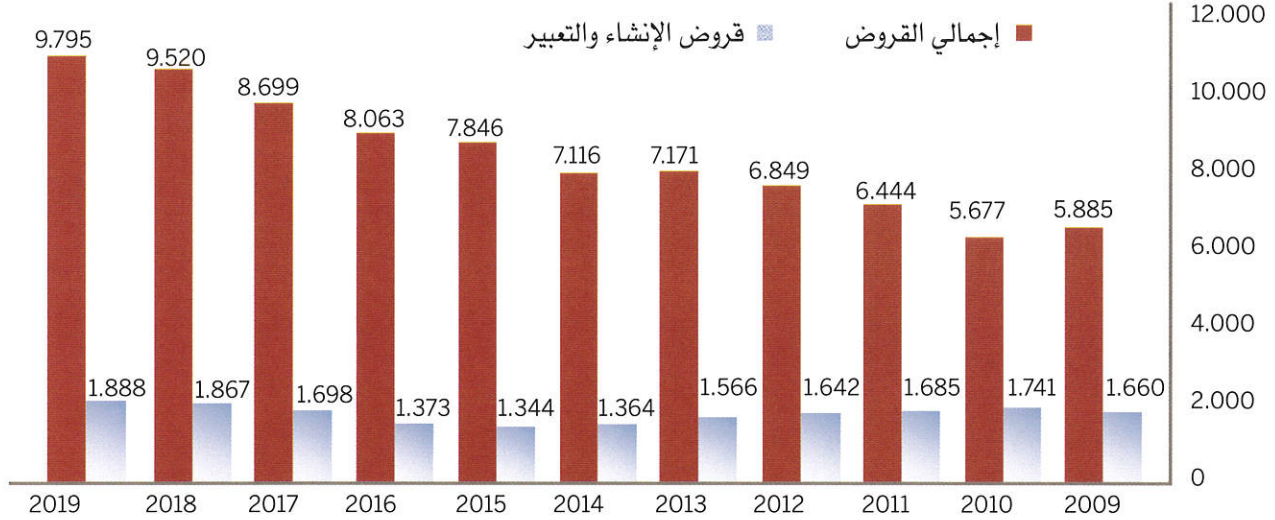
المصدر:

- هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية.
- بيانات عام 2019 بناء على هيئة المعلومات والحكومة الالكترونية - مملكة البحرين.
- وحدة المعلومات الاقتصادية - (EIU) الإيكونومست (فبراير 2020)

وتتوقع إستمرار قدرة البحرين على ضمان سعر صرف ثابت مع الدولار، نتيجة ارتباط سعر صرف الدينار البحريني بالدولار الأمريكي، كما تتوقع ارتفاع معدلات تضخم أسعار المستهلك من نحو 1.2 % في عام 2019 إلى نحو 1.8 % في عام 2020 ونحو 2.4 % في عام 2021. وتتوقع إستمرار الارتفاع في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي وبشكل شبه متصل ما بين عام 2019 إلى 2021 مع بقاء معدلات النمو السكاني عند حدود 4.0 % خلال نفس الفترة.

شكل بياني رقم (3)

توزيع إجمالي القروض والتسهيلات حسب القطاعات الاقتصادية بإستثناء المصارف (مليون دينار بحريني)



المصدر: مصرف البحرين المركزي.

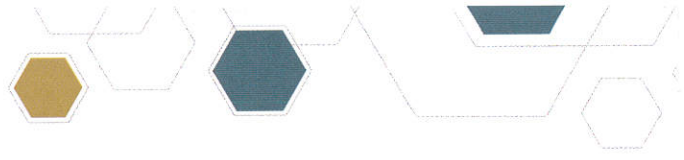
❖ بيانات عام 2019 بناء على تقرير مصرف البحرين المركزي (نوفمبر 2019).

جدول رقم (1) : حجم التداول العقاري (ألف د.ب)

قيمة التداولات العقارية	2014	2015	2016	2017	2018	*2019	% من الإجمالي	2014	2015	2016	2017	2018	% من الإجمالي
البحرينيين	1,118,830	1,093,441	964,712	905,363	846,671	783,799	89.7%	86.6%	90.3%	92.9%	91.4%	88.1%	88.1%
الخليجيين	108,108	72,125	36,519	33,675	74,350	48,933	5.6%	8.4%	6.0%	3.5%	3.4%	7.7%	7.7%
الاجانب	65,524	44,949	37,370	51,596	40,374	41,069	4.7%	5.1%	3.7%	3.6%	5.2%	4.2%	4.2%
اجمالي التداولات العقارية	1,292,462	1,210,515	1,038,600	990,634	961,394	873,800	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري-مملكة البحرين.

❖ بيانات النصف الأول من عام 2019 محسوبة على أساس سنوي.



شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) البيانات المالية الموحدة 31 ديسمبر 2019



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 2019.

الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطورات الأعمال

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

حققت المجموعة صافي خسارة بمبلغ وقدره 1,842,404 دينار بحريني خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: صافي ربح 4,967,300 دينار بحريني)، ومن ضمنها خسارة بمبلغ وقدره 1,937,096 دينار بحريني عائد إلى مساهمي الشركة الأم (2018: صافي ربح 2,612,027 دينار بحريني) وربح بمبلغ وقدره 94,692 دينار بحريني عائد إلى حصص غير مسيطرة (2018: 2,355,273 دينار بحريني).

2018	2019	ملاحظات مالية
17,968,302	3,907,824	مجموع الإيرادات
4,967,300	(1,842,404)	(خسارة) / ربح السنة
77,641,791	80,842,226	مجموع الموجودات
53,995,907	50,800,348	مجموع حقوق الملكية


التمثيل والتدقيق

تمت أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقانون الشركات التجارية 2001 وللقوانين ذات العلاقة المطبقة في مملكة البحرين.

لا توجد أية أحداث لاحقة بعد تاريخ 31 ديسمبر 2019 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
24 فبراير 2020



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 2019، 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 2019، وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها 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 نبدي 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. (مقفلتة) (يتبع)

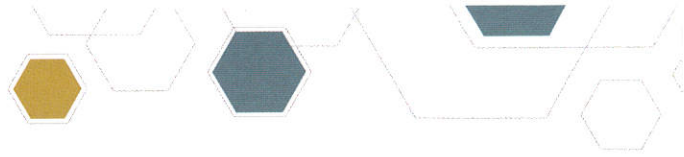
مسئولية المدققين عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

1) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية نفيد بما يلي:

- أ) إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية الموحدة تتفق معها؛
 - ب) إن المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مجلس الإدارة متفقة مع البيانات المالية الموحدة؛
 - ج) أنه لم يرد إلى علمنا وقوع أية مخالفات خلال السنة لقانون الشركات التجارية، أو لمتطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يمكن أن يكون لها أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة أو مركزها المالي؛
 - د) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات التي طلبناها لأغراض التدقيق.
- 2) وفقاً لمتطلبات وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بموجب خطابها المؤرخ 30 يناير 2020 بخصوص متطلبات المادة الثامنة من الفرع الثاني للفصل الأول من ميثاق حوكمة الشركات نفيد بأن لدى الشركة:
- أ) موظف مسؤول عن الحوكمة؛
 - ب) دليل إرشادي وإجراءات للحوكمة معتمد من قبل مجلس الإدارة.

كي بي ام جي

كي بي ام جي فخرو
رقم قيد الشريك 83
24 فبراير 2020



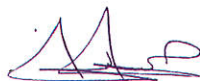
بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

2018	2019	إيضاح	
29,327	82,018		الموجودات
57,615,530	54,126,396	5	أثاث ومعدات ومركبات
881,376	589,263	6	استثمارات عقارية
488	488	7	استثمارات في شركات زميلة
			استثمارات في أوراق مالية
58,526,721	54,798,165		موجودات غير متداولة
11,892,144	15,666,090	8	عقارات قيد التطوير
3,394,871	2,784,828	9	ذمم مدينة وموجودات أخرى
3,828,055	7,593,143	10	نقد وأرصدة لدى البنوك
19,115,070	26,044,061		الموجودات المتداولة
77,641,791	80,842,226		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
33,390,000	33,390,000	11	حقوق الملكية
27,241	27,241	12	رأس المال
15,457,670	11,848,192		علاوة إصدار أسهم
			الاحتياطيات
48,874,911	45,265,433		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
5,120,996	5,534,915	23	حصص غير مسيطرة
53,995,907	50,800,348		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات
10,943,445	17,806,438	16	تمويل وكالة
58,476	60,874		منافع نهاية الخدمة للموظفين
11,001,921	17,867,312		مطلوبات غير متداولة
2,427,494	3,066,967	16	تمويل وكالة
5,828,230	6,139,193	17	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
4,196,525	2,902,593	18	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
182,682	21,939		مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء
9,032	43,874		مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
12,643,963	12,174,566		المطلوبات المتداولة
23,645,884	30,041,878		مجموع المطلوبات
77,641,791	80,842,226		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 24 فبراير 2020 ووقعها بالنيابة عن المجلس:



حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات من 25 إلى 51 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

2018	2019	إيضاح	
13,600,213	-	8	الدخل
-	318,123		إيراد بيع عقارات
4,102,964	3,504,779		أرباح مبيعات عقارات استثمارية
19,922	45,785		إيراد الإيجار
245,203	39,137		رسوم الإدارة
			إيرادات أخرى
17,968,302	3,907,824		مجموع الدخل
(10,915,151)	-	8	المصروفات
(807,866)	(885,311)		تكلفة بيع العقارات
(795,755)	(667,701)	16	مصروفات تشغيل العقارات
(476,229)	(287,726)		تكاليف التمويل
(262,591)	(354,878)		مصروفات أخرى
222,379	(292,113)	6	تكاليف الموظفين
			حصة المجموعة في (خسارة) / ربح الشركات الزميلة
4,933,089	1,420,095		ربح العمليات
34,211	(3,262,499)	5	تغيرات القيمة العادلة في الاستثمارات العقارية
4,967,300	(1,842,404)		(خسارة) / ربح السنة
2,612,027	(1,937,096)		(الخسارة) / الربح العائدة إلى:
2,355,273	94,692		مالكي الشركة
4,967,300	(1,842,404)		حصص غير مسيطرة

حمد جاسم السعدون
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

2018	2019
4,967,300	(1,842,404)
(3,176,250)	-
(1,127)	(2,882)
1,789,923	(1,845,286)

(خسارة) / 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

مجموع الدخل الشامل العائد إلى:

مالكي الشركة

حصص غير مسيطرة

(565,350)	(1,939,978)
2,355,273	94,692
1,789,923	(1,845,286)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البعري

مجموع حقوق الملكية	حصة مسيطرة غير مسيطرة	العائد إلى مالكي الشركة الأم									
		الإحتياطيات									
		المجموع	مجموع الإحتياطيات	إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات	أرباح مستتقة - غير قابلة للتوزيع	أرباح - مستتقة - غير قابلة للتوزيع	إحتياطي مستتقة - غير قابلة للتوزيع	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
53,995,907	5,120,996	48,874,911	15,457,670	(3,176,250)	129,772	10,472,743	(5,057)	2,155,826	5,880,636	27,241	33,390,000
(1,842,404)	94,692	(1,937,096)	(1,937,096)	-	-	(1,937,096)	-	-	-	-	-
(2,882)	-	(2,882)	(2,882)	-	-	(2,882)	(2,882)	-	-	-	-
(1,845,286)	94,692	(1,939,978)	(1,939,978)	-	-	(1,937,096)	(2,882)	-	-	-	-
319,227	319,227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,669,500)	-	(1,669,500)	(1,669,500)	-	-	(1,669,500)	-	-	-	-	-
50,800,348	5,534,915	45,265,433	11,848,192	(3,176,250)	129,772	6,866,147	(7,939)	2,155,826	5,880,636	27,241	33,390,000

2019
الرصيد في 1 يناير
2019
خسارة السنة
الدخل الشامل الأخر
مجموع الدخل الشامل
صافي الترمية في
حصة غير مسيطرة
أرباح أسهم لسنة
2018
الرصيد في 31 ديسمبر
2019

مجموع حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	العائد إلى مالكي الشركة الأم									
		الإحتياطيات									
		المجموع	مجموع الإحتياطيات	إحتياطي القيمة العادلة للإستثمارات	أرباح مستتقة - غير قابلة للتوزيع	أرباح - مستتقة - غير قابلة للتوزيع	إحتياطي مستتقة - غير قابلة للتوزيع	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
58,686,958	7,577,197	51,109,761	17,692,520	-	129,772	9,791,418	(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	(3,176,250)	-	2,612,027	(1,127)	-	-	-	-
(3,177,377)	-	(3,177,377)	(3,177,377)	-	-	-	(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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,669,500)	-	(1,669,500)	(1,669,500)	-	-	(1,669,500)	-	-	261,202	-	-
53,995,907	5,120,996	48,874,911	15,457,670	(3,176,250)	129,772	10,472,743	(5,057)	2,155,826	5,880,636	27,241	33,390,000

2018
الرصيد في 1 يناير
2018
ربح السنة
الدخل الشامل الأخر
مجموع الدخل الشامل
توزيعات إلى حصة
غير مسيطرة
محول إلى الإحتياطي
القانوني
أرباح أسهم لسنة
2017
الرصيد في 31 ديسمبر
2018

تشكل الإيضاحات من 25 إلى 51 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

2018	2019
4,967,300	(1,842,404)
-	4,185
(34,211)	3,262,499
(222,379)	292,113
795,755	667,701
(38,486)	(19,496)
5,467,979	2,364,598
(1,806,633)	610,043
10,915,151	(6,034,013)
2,558,070	(648,714)
(11,750,242)	(125,901)
5,384,325	(3,833,987)
(15,647)	(56,868)
10,000,000	2,486,702
38,486	19,496
115,640	-
(12,840,662)	-
4,900,930	-
2,198,747	2,449,330
(2,456,543)	7,502,467
(795,755)	(683,212)
(1,669,500)	(1,669,500)
(4,811,474)	-
(9,733,272)	5,149,755
(2,150,200)	3,765,098
5,978,245	3,828,045
3,828,045	7,593,143

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(خسارة) / ربح السنة
تسويات للبنود التالية:

إستهلاك
تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
حصة المجموعة في خسارة / (ربح) الشركات الزميلة
تكاليف التمويل
دخل المرابحة والوكالة

الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل

التغيرات في رأس المال العامل:

ذمم مدينة وموجودات أخرى
عقارات قيد التطوير
ذمم تجارية وذمم دائنة أخرى
مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

شراء أثاث ومعدات ومركبات
مقبوضات من بيع استثمارات عقارية
إيراد المرابحة والوكالة المستلم
مقبوضات من استثمارات في شركات زميلة
إضافات للعقارات قيد التطوير
مقبوضات من بيع عقارات تحت التطوير

صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تمويل الوكالة (صافي)
تكاليف تمويل مدفوعة
أرباح أسهم مدفوعة
توزيعات رأس المال

صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية

الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه خلال السنة

النقد وما في حكمه في 1 يناير

النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

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 2019 (بالمثل):

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

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).

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

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 2019

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.

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 2019

المعايير والتعديلات والتفسيرات التالية أصبحت سارية المفعول في 1 يناير 2019 ذات علاقة بأنشطة المجموعة.

(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 الموجود والذي يمثل حقه للانتفاع بالموجود 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.

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

(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، يتضمن تطبيقاً مزدوجاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (28) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية.

2. أساس الإعداد (يتبع)

د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداء من 1 يناير 2019 (يتبع)

يوضح التعديل والمثال المرفق بأن الحصاص الطويلة 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، تتضمن هذه العملية السنوية ثلاث خطوات:

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

التعديلات سارية المفعول للفترات التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2019.

لم يكن 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.

فيما يلي التعديلات الرئيسية باختصار:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) – دمج العمليات، و المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (11) الترتيبات المشتركة.
- توضح كيف تقوم الشركة باحتساب الزيادة في حصتها في العمليات المشتركة التي تستوفي تعريف النشاط التجاري.
- إذا حافظ أحد الأطراف (أو حصل على) السيطرة المشتركة، فإنه لا يتم إعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً.
- إذا حصل أحد الأطراف على السيطرة، فإن المعاملة عبارة عن عملية دمج عمليات تحققت على مراحل ويقوم الطرف المستحوذ بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً بالقيمة العادلة.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (11) – الترتيبات المشتركة
- يوضح أن الطرف الحاصل على السيطرة المشتركة على المنشأة التي تعتبر كعمليات مشتركة، يجب عليه عدم إعادة قياس حصته المحتفظ بها سابقاً في العمليات المشتركة.

- معيار المحاسبة الدولي رقم (12) – ضريبة الدخل
- يوضح بأن جميع ضريبة الدخل الناتجة من أرباح الأسهم (بما في ذلك المدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية) يتم احتسابها بشكل ثابت مع المعاملات التي أنتجت الأرباح القابلة للتوزيع أي في الربح أو الخسارة، الدخل الشامل الآخر، أو حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد (يتبع)

(د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداء من 1 يناير 2019 (يتبع)

• معيار المحاسبة الدولي رقم (23) – تكاليف الاقتراض
يوضح أن محفظة الاقتراض العام المستخدمة لحساب تكاليف الاقتراض المؤهلة تستثنى فقط القروض التي تمّول 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.

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

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 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر. مع ذلك، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة التالية في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

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

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

إن للتغيرات على مبادئ الإطار تأثيرات على كيفية ووقت 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 معدّي البيانات المالية عند سريان مفعول تلك المعايير المستقبلية.

التعديلات سارية المفعول للفترة التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2020

(2) تعريف الجوهرية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8).

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بعمل تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – عرض البيانات المالية، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) – السياسات المحاسبية، وتغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية والتي تستخدم تعريفاً ثابتاً للجوهرية من خلال المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإطار المفاهيم لإعداد التقارير المالية، وتوضيح متى تكون المعلومات جوهرية، وإدراج بعض الإرشادات في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) حول المعلومات غير الجوهرية.

التعديلات على المعايير توضح ما يلي:

- أن الإشارة إلى المعلومات الغامضة التي يكون فيها التأثير مشابهاً لحذف تلك المعلومات أو عرضها بصورة خاطئة، وأن المنشأة تقيّم الجوهرية في سياق البيانات المالية ككل، و
- معنى "المستخدمين الرئيسيين للبيانات المالية للاستخدام العام" الذين توجه إليهم هذه البيانات المالية، من خلال تعريفهم على أنهم "مستثمرون حاليون ومحتملون، مقرضون ودائنون آخرون" والذين يجب أن يعتمدوا على البيانات المالية للاستخدام العام للكثير من المعلومات المالية التي يحتاجونها.

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

2. أساس الإعداد (يتبع)

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

3) تعريف العمل التجاري – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3).

يتطلب التعريف المعدل للعمل التجاري أن يشمل الاستحواذ مدخلات وعملية موضوعية تساهمان معاً بصورة جوهرية في القدرة على إنتاج المخرجات. يتم تعديل تعريف مصطلح "المخرجات" للتركيز على المنتجات والخدمات المقدمة للعملاء، المولدة لإيرادات الاستثمار والإيرادات الأخرى، ويستثني العوائد التي تأتي في هيئة تكاليف أقل ومنافع اقتصادية أخرى.

من المرجح أن تؤدي هذه التعديلات إلى احتساب المزيد من عمليات الاستحواذ باعتبارها عمليات شراء موجودات.

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

4) 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 الموجود 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 رجعي.

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 2019.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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) 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.

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.

ب) 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 رسملتها 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 ستتدفق للمجموعة، وكان بالإمكان قياس تكلفة هذا البند بصورة موثوقة. يتم احتساب جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى كمصروفات عند تكبدها.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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.

ج) 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، بناء على أسعار السوق بتاريخ نهاية السنة، مخصومة 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، بناء على الحجم النسبي للعقار المباع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

د) الأدوات المالية

1) الاحتساب والقياس المبدئي

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

يتم مبدئياً 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 مبدئياً قياس الذمم التجارية المدينة التي تفتقر لمكوّن تمويلي جوهري، بسعر الصفقة.

2) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية

عند الاحتساب المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي كأصل مالي مقاس 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 المبدئي، 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 المبدئي 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 المبدئي 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.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الموجودات المالية – تقييم نموذج العمل:

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 أدائها على أساس القيمة العادلة، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية: القياس اللاحق، والأرباح والخسائر

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. خسائر انخفاض القيمة تخفص 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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 جوهرياً، 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 ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يوجد لدى المجموعة حق قانوني قابل للتنفيذ لأجراء مقاصة للمبالغ المعترف بها وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تسييل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

(4) قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع أصل أو سداده عند تحويل التزام 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 التزام، 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 تتوافر 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.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 التزام 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 الالتزام المالي هو المبلغ الذي يتم من خلاله قياس الأصل أو الالتزام 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.

هـ) المقاصة

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.

و) ذمم مدينة

تحتسب الإيجارات والذمم المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي، أو إذا كانت القيمة الزمنية للأموال جوهرية، فإن الذمم 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.

ز) النقد وما في حكمه

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

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

ح) 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(ط) تمويل الوكالة

تمويل الوكالة هو قروض لأجل من بنوك تجارية. بعد الاحتساب المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تتحمل الربح بالتكلفة المطفأة 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.

(ي) مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

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

(ك) ودائع المستأجرين

يتم احتساب ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة 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.

(ل) 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.

(م) انخفاض القيمة

(1) موجودات غير مالية

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

(2) الأدوات المالية

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.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدلة على أن الأصل المالي ضعيف انتمائياً 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.

(ن) 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.

(س) 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 الملتزم الأولى 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 التلفيات في بيان الربح أو الخسارة عند نشوئها.

دخل الفوائد

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

ع) 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 الأخر. عند استبعاد وحدة أجنبية، يتم احتساب المبالغ المتراكمة المؤجلة المحتسبة في الدخل الشامل الأخر 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 بناءً 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

4. التقديرات المحاسبية والفرضيات الهامة (يتبع)

التقديرات – العقارات الاستثمارية

يقوم مقيمون خارجيون مستقلون يملكون 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 رسملة 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.

5. استثمارات عقارية

2018	2019
59,155,839 (10,000,000) 8,425,480	57,615,530 (2,486,702) 2,260,067
57,581,319 34,211	57,388,895 (3,262,499)
57,615,530	54,126,396

كما في 1 يناير
بيع عقارات استثمارية
محول من 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 السوق والتكلفة.

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 34,627,868 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 28,417,149 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 2019

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 2019:

2018	2019
775,764	881,376
222,379	(292,113)
(115,640)	-
(1,127)	-
881,376	589,263

كما في 1 يناير
الحصة في (خسارة) / 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:

31 ديسمبر 2019

السنيوك
257,308
7,179,264
(508,783)
(4,595,712)
2,332,077
%25
583,019
(1,168,452)
(292,113)
-

الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة
المطلوبات غير المتداولة
صافي الموجودات
النسبة من ملكية المجموعة
القيمة الدفترية للاستثمار
خسارة
حصة المجموعة من خسارة السنة
خسارة صرف العملات الأجنبية

31 ديسمبر 2018

السنيوك
309,001
8,839,829
(5,623,327)
3,525,503
%25
881,376
889,516
222,379
1,127

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

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. بلغ الاستثمار في الشركة الزميلة 1,493 دينار بحريني (2018: 1,493 دينار بحريني). لم تبدأ الشركة عملياتها بعد.

لا توجد لدى الشركات الزميلة أية التزامات محتملة أو ارتباطات رأسمالية جوهرية كما في 31 ديسمبر 2019 أو 31 ديسمبر 2018.

7. استثمارات في أوراق مالية

2018	2019
488	488
488	488

أدوات حقوق الملكية
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

8. عقارات قيد التطوير

2018	2019
18,397,308	11,892,144
(8,425,480)	(2,260,067)
12,835,467	5,829,673
-	204,340
(10,915,151)	-
11,892,144	15,666,090

كما في 1 يناير
محول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
التكلفة المحتسبة خلال السنة
تكلفة قروض مرسمة
تكلفة عقارات مبيعة

كما في 31 ديسمبر

العقارات قيد التطوير التي تبلغ قيمتها الدفترية 15,666,090 دينار بحريني (2018: لا شيء دينار بحريني) مرهونة بموجب تسهيلات تمويل وكالة (إيضاح 16).

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى

2018	2019
2,040,255	553,858
686,485	1,177,925
139,334	146,071
415,313	768,194
85,639	85,639
27,845	53,141
3,394,871	2,784,828

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 2019

بالدينار البحريني

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى (يتبع)

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			2019	2018
		60-30 يوماً	90-60 يوماً	120-90 يوماً		
146,071	26,601	24,194	24,194	16,449	54,634	-
139,334	23,667	12,265	11,703	91,699	-	-

10. نقد وأرصدة لدى البنوك

2018	2019
-	350,000
3,828,055	7,243,143
3,828,055	7,593,143

نقد مقيّد
النقد وأرصدة البنوك

النقد وما في حكمه كما في بيان التدفقات النقدية الموحد

11. رأس المال

2018	2019
33,390,000	33,390,000
33,390,000	33,390,000

المصرح به:
333,900,000 (2018: 333,900,000) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها
100 فلس (2018: 100 فلس) للسهم

الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

12. علاوة إصدار أسهم

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

13. احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار 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 الاحتياطيات القانونية لشركاتها التابعة، وهي غير قابلة للتوزيع.

16. تمويل الوكالة

2018	2019
11,665,983	9,999,410
1,704,956	873,995
-	10,000,000
13,370,939	20,873,405
(2,427,494)	(3,066,967)
10,943,445	17,806,438

تمويل الوكالة 1
تمويل الوكالة 2
تمويل الوكالة 3

مطروحاً: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

2018		2019	
فوائد مستحقة	تمويل الوكالة	فوائد مستحقة	تمويل الوكالة
155,546	15,827,482	108,720	13,370,939
795,755	-	871,701	-
-	-	-	10,000,000
(842,581)	(2,456,543)	(792,108)	(2,497,534)
108,720	13,370,939	188,313	20,873,405

كما في 1 يناير
فوائد مستحقة للسنة
تمويلات إضافية
مدفوع خلال العام

كما في 31 ديسمبر

تمويل الوكالة 1

إن ترتيب التمويل مضمون برهن قانوني بالدرجة الأولى على بعض الأراضي والعقارات المتضمنة في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 21,449,411 دينار بحريني (2018: 23,619,412 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 (2018: 4,797,737 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

16. تمويل الوكالة (يتبع)

تمويل الوكالة 3

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على مشروع مبنى معين متضمن في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 8,380,720 دينار بحريني (2018: لا شيء)، ومتضمن في بند العقارات قيد التنفيذ بمبلغ 15,666,690 دينار بحريني (إيضاح 5 وإيضاح 8). يتحمل القرض معدل ربح يبلغ 5.5% سنوياً. إن المبلغ الأصلي يستحق الدفع على 19 قسط نصف سنوي متساوي ابتداءً من 28 فبراير 2020 وتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في 30 نوفمبر 2030.

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

2018	2019	
687,257	600,083	تمويل الوكالة 1
108,287	67,296	تمويل الوكالة 2
211	322	رسوم بنكية
795,755	667,701	

17. مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة

يمثل هذا الرصيد مبلغاً مستحقاً لأحد المساهمين من الحصص غير المسيطرة للشركات التابعة (الداو العقارية) يبلغ 6,139,193 دينار بحريني (2018: 5,828,230 دينار بحريني). لا تستحق أية فائدة على الرصيد، ويسدد عند الطلب.

18. ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

2018	2019	
2,254,323	1,241,231	مستحق للمقاولين
1,689,434	1,155,840	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة (إيضاح 19)
7,869	91,125	حساب جاري لدى مدير العقار
136,179	118,618	مصرفات مستحقة
108,720	188,313	تكاليف تمويل مستحقة
-	107,466	مطلوبات أخرى
4,196,525	2,902,593	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

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 2019، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره لا شيء (2018: 139,694 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 2019، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره 209,978 دينار بحريني (2018: 215,899 دينار بحريني) مع المدير العقاري المذكور نظير إدارته العمليات اليومية، وتجديد العقود، وتأمين تأمين مستأجرين جدد فيما يتعلق بهذا العقار.

بلغت الأرصدة المستحقة من أطراف ذوي علاقة والمتضمنة في بيان المركز المالي الموحد 768,194 دينار بحريني (2018: 415,313 دينار بحريني) (إيضاح 9).

بلغ الرصيد المستحق لأحد الأطراف ذوي العلاقة والمتضمن في بيان المركز المالي الموحد 1,155,840 دينار بحريني (2018: 1,689,434 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 2019، لم تقم المجموعة بتسجيل أي انخفاض في المبالغ المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة (2018: لا شيء).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين 70,000 دينار بحريني خلال السنة (2018: 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 2019

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 جوهرياً 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 جوهرياً.

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 جوهرياً.

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

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

20. إدارة المخاطر (يتبع)

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

المجموع	أكثر من 5 سنوات	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	31 ديسمبر 2019
27,317,398	8,453,698	15,601,979	2,462,396	799,325	تمويل الوكالة
6,139,193	-	-	-	6,139,193	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
1,241,231	-	535,598	94,939	610,694	مبالغ مستحقة للمقاولين
1,155,840	-	-	625,000	530,840	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
91,125	-	-	-	91,125	حساب جاري مع مدير العقار
188,313	-	-	-	188,313	تكاليف تمويل مستحقة
36,133,100	8,453,698	16,137,577	3,182,335	8,359,490	المجموع

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 لأطراف ذوي علاقة
2,254,323	499,230	-	1,755,093	مبالغ مستحقة للمقاولين
1,689,434	599,318	-	1,090,116	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

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 2019 و31 ديسمبر 2018. يشمل رأس المال على أسهم حقوق ملكية المجموعة وتم قياسه بمبلغ 45,265,433 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2019 (2018): 48,874,911 دينار بحريني).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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 المطفأة تقارب القيمة الدفترية كما في تاريخ نهاية السنة، بسبب طبيعتها قصيرة الأجل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

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 الآخر	2019
488	-	488	استثمارات في اوراق مالية
2,784,828	2,784,828	-	ذمم مدينة وموجودات أخرى
7,593,143	7,593,143	-	نقد وارصدة لدى البنوك
10,378,459	10,377,971	488	
2,902,593	2,902,593	-	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
60,874	60,874	-	منافع نهاية الخدمة للموظفين
43,874	43,874	-	مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
20,873,405	20,873,405	-	تمويل وكالة
6,139,193	6,139,193	-	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
30,019,939	30,019,939	-	

مجموع القيمة الدفترية	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	2018
488	-	488	استثمارات في اوراق مالية
3,212,199	3,212,199	-	ذمم مدينة وموجودات أخرى
3,828,055	3,828,055	-	نقد وارصدة لدى البنوك
7,040,742	7,040,254	488	
4,196,525	4,196,525	-	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
58,476	58,476	-	منافع 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 لأطراف ذوي علاقة
23,463,202	23,463,202	-	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

23. حصص غير مسيطرة

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

المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	أوربان كوارترز	اليال العقارية	اليال السيف ريزيدنس	31 ديسمبر 2019 بالدينار البحريني
		%50	%50	%50	
10,132,895	-	28,797	10,104,098	-	نسبة الحصص غير المسيطرة
26,106,633	-	715,169	24,921,405	470,059	موجودات غير متداولة
25,169,705	-	771,962	24,311,933	85,810	موجودات متداولة
11,069,823	-	(27,996)	10,713,570	384,249	مطلوبات متداولة
5,534,915	-	(13,998)	5,356,785	192,128	صافي الموجودات
2,490,117	-	109,855	2,380,262	-	صافي الموجودات المنسوبة
189,384	-	(110,360)	300,494	(750)	للحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	إيراد
189,384	-	(110,360)	300,494	(750)	ربح
94,692	-	(55,180)	150,247	(375)	الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
-	-	-	-	-	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر المخصص للحصة غير المسيطرة
(647,628)	-	(6,493)	(641,135)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(3,299,028)	-	(20,047)	(3,278,981)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
9,795,660	-	-	9,795,660	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية (أرباح أسهم للحصة غير المسيطرة: لا شيء)
5,849,004	-	(26,540)	5,875,544	-	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بالدينار البحريني

23. حصة غير مسيطرة (يتبع)

المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	أوربان كوارترز	اليال العقارية	اليال السيف ريزيدنس	31 ديسمبر 2018 بالدينار البحريني
		%50	%50	%50	
10,275,547	-	8,750	10,266,797	-	نسبة الحصة غير المسيطرة
16,016,586	-	680,687	14,874,251	461,648	موجودات غير متداولة
16,050,141	-	607,073	15,356,420	86,648	موجودات متداولة
					مطلوبات متداولة
10,241,992	-	82,364	9,784,628	375,000	صافي الموجودات
					صافي الموجودات المنسوبة
5,120,996	-	41,182	4,892,314	187,500	للحصة 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
					الربح المخصص للحصة
2,355,273	-	16,182	2,239,147	99,944	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

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 (2018: لا شيء).

25. التخصيصات

اقترح مجلس الإدارة التخصيصات التالية لسنة 2019:

2018	2019
1,669,500	1,669,500
1,669,500	1,669,500

أرباح نقدية مقترحة بمعدل 5 فلس للسهم الواحد

