

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير رئيس مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
والقوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تقرير مجلس الإدارة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

السادة المساهمين الكرام،

بالأصالة عن نفسي وعن جميع أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف، نرفع لمقامكم الكريم خالص شكرنا وامتناننا على ثقتكم الدائمة بنا. ونتشرف أن نقدم بين أيديكم تقرير الشركة السنوي والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وأداء الشركة في السنة الماضية وخططنا المستقبلية.

لقد كان ٢٠٢١ عاما آخر مليء بالتحديات بسبب ما خلفته وماتزال تفرضه جائحة فيروس (كورونا-١٩) من تبعات على الاقتصاديات العالمية، بما فيها الاقتصاد البحريني وقطاعاته الرئيسية، وألقت بظلالها الثقيلة على مجالات عملنا في التطوير العقاري وإدارة المراكز التجارية والترفيه والضيافة. وعلى الرغم من تلك الظروف الاستثنائية وانقضاء عام آخر على الجائحة، إلا ان شركة عقارات السيف واصلت سياساتها الاستراتيجية المتزنة وتجديد حرصها على ضمان مصالح المساهمين والشركاء والعملاء، مما ساهم في تحقيق أفضل أداء ممكن ماليا وتشغيليا والسعي جاهدين لتخفيف أثر (كوفيد-١٩) على نموذج عملنا وأنشطتنا الرئيسية .

تعظيم المكاسب في زمن الكورونا

بفضل ما اتخذناه من إجراءات إدارية ومبادرات تشغيلية مبتكرة للحفاظ على ما حققناه من مكاسب والتوجه الثابت نحو تعظيمها في زمن الوباء، نجحت الشركة في تسجيل أرباح صافية قدرها ٥,٠٢ دينار بحريني، بزيادة بنسبة ١٠,٩١٪ مقارنة مع العام ٢٠٢٠، ويعزى هذا بشكل رئيسي إلى زيادة الإيرادات في قطاع الضيافة المتزامن مع تسجيل مستويات تشغيلية شبه طبيعية في الشقق الفندقية وفترات أطول من التشغيل في مراكز الترفيه العائلي بالإضافة إلى انخفاض الدعم المقدم للمستأجرين من قبل المجموعة خلال ٢٠٢١ مقارنة بـ ٢٠٢٠. وعليه فقد قرر مجلس الإدارة رفع توصية الى الجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بنسبة ٦٪ أي ما يعادل ٢,٧٦ مليون دينار بحريني .

أهم النتائج المالية (مليون دينار بحريني)	
٢٠٢١	٢٠٢٠
١٢,٥٤	١٢,٣٥
١٠,٢٦	١٠,٤٠
٥,٠٢	٤,٥٢
١٧٩,٨٧	١٧٣,٢٨
١٥٤,٨٨	١٥٢,١٧

الإيرادات
الربح التشغيلي
صافي الربح عائدة على مساهمي الشركة
مجموع الأصول
مجموع حقوق الملكية العائدة لحملة الأسهم

تمديد صندوق الدعم للمستأجرين

لقد واصلت شركة عقارات السيف خلال عام ٢٠٢١ دعم شركائها من المستأجرين الكرام بتمديد صندوق الدعم، وذلك إيماناً منها بضرورة تعزيز شراكتها مع مرتكزات نموذج عملها، والتزامها الدائم بمساندتهم في السراء والضراء من أجل التخفيف من تبعات الجائحة على المستأجرين بمختلف مؤسساتهم وأعمالهم التجارية. كما واصلنا في العام الثاني من (كوفيد-١٩) اتخاذ كافة التدابير الاحترازية اللازمة لضمان صحة وسلامة زوار المجمعات التجارية التابعة للشركة والمستأجرين والعاملين فيها اضافة الى طواقم عملنا بما ينسجم مع تعليمات الفريق الوطني الطبي.

تنوع مصادر الدخل

وضمن مجهوداتها الحديثة لتنوع مصادر الدخل وتعظيم العوائد المتحققة من نموذج عملها لمزيد من الاستقرار المالي، دشنت شركة عقارات السيف في العام الماضي نشاطاً عقارياً جديداً يتمثل بتقديم خدمة إدارة العقارات، والتي تكلفت بإبرام اتفاقية تقوم بموجبها الشركة بتقديم خدمات إدارة شاملة لمشروع "سوق البراحة" في مدينة ديار المحرق بالقرب من أهم المشاريع السكنية والتجارية والترفيهية في المدينة وعلى مساحة إجمالية تبلغ ٦٤ ألف متر مربع، ليكون أحد أبرز المشاريع الواعدة سياحياً وترفيهياً وتجارياً على مستوى المملكة ومحافظة المحرق بصورة خاصة، ليكون إضافة نوعية لمحفظة مشاريع الشركة المتنوعة والمدرة للدخل .

وعلى مستوى قطاعي الترفيه والضيافة الأكثر تضرراً من الجائحة، فقد حرصت الشركة رغم التأثيرات السلبية لكورونا على تطبيق أعلى معايير السلامة الصحية والاجراءات الاحترازية لضمان صحة المرتادين والزوار. ونحن ننظر الى هذين القطاعين بمزيد من التفاؤل لعام ٢٠٢٢ مع تسجيل تعاف تدريجي وبوتيرة متصاعدة من النمو مع عودة الحركة السياحية الى نشاطها بمعدلات ثابتة.

وعلى صعيد حرصنا على تعزيز المسؤولية الاجتماعية، ورغم ما حملته عام ٢٠٢١ من صعاب وأحوال غير مسبوقه بسبب استمرار انتشار الجائحة، لا ان الشركة التزمت بحسها المجتمعي مع مواصلة جهود دعم عدد من مشاريع وبرامج المسؤولية الاجتماعية في عدد من مناطق المملكة وبالتعاون مع عدد من الجهات الخيرية والمؤسسات الوطنية وممثلي المجتمع المدني .

خطة تعافي اقتصادي طموحة

ندخل العام ٢٠٢٢ بمزيد من التفاؤل مع تطبيقنا لاستراتيجية متكاملة مرتكزين من خلالها على المكاسب المتحققة طوال مسيرة الشركة الممتدة لأكثر من ٢٣ عاماً من التميز، مع مواصلة استهداف المشاريع التطويرية الجديدة في مختلف مناطق المملكة، والحرص على تنوع مصادر دخل الشركة وتنمية الإيرادات بشكل عام بما يعود بالنفع على مساهمي الشركة. كما نبحث عن اقتناص الفرص النوعية بما يسهم في تنمية الإيرادات وخدمة تطلعات الشركاء .

يحدونا الأمل في تزايد الثقة بالسوق المحلية هذه السنة والاستمرار في النهج الإيجابي في تسجيل تعاف تدريجي في جميع أركان الاقتصاد الوطني، مستندين في ذلك على خطة التعافي الاقتصادي وما تحتويه من مبادرات واستراتيجيات نوعية والتي رأته النور بفضل التوجيهات الملكية السامية من حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى حفظه الله ورعاه، والمتابعة المستمرة من صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد رئيس مجلس الوزراء حفظه الله .

وننتهز هذه الفرصة للتعبير عن عميق تقديرنا وخالص امتناننا للقيادة الرشيدة والحكومة الموقرة لما توليه من رعاية واهتمام لاقى إشارات إقليمية ودولية واسعة طوال عامي الجائحة والتي تركزت في حماية المجتمع من الآثار الصحية، وحماية المجتمع من الآثار الاقتصادية، حيث تم إطلاق الحزمة المالية والاقتصادية بمبلغ وصل إلى ٤,٥ مليار دينار بحريني، أي ما يعادل ثلث الناتج المحلي الإجمالي لمملكة البحرين وذلك لدعم القطاعات الأكثر تضرراً وتعزيز المكانة الاقتصادية لمملكة البحرين وخلق المزيد من الفرص الوظيفية في السوق المحلية وذلك في ظل سياسة التنوع الاقتصادي الرائدة التي تتبناها المملكة.

٢٠٢٢ عام افتتاح كبرى مشاريعنا

ويسرنا أن نعلن لكم بأن عام ٢٠٢٢ سيشهد إطلاق مجموعة من أبرز أيقونات محفظة مشاريع الشركة، والتي ستشتمل على الافتتاح الرسمي لمشروع الليوان متعدد الاستخدامات في منطقة الهملة على مساحة اجمالية قدرها ١٢٢,٠٠٠ متر مربع، وسيشكل الليوان إضافة نوعية لعمليات الشركة لجعلها تنفرد بنشاطها في ٣ قطاعات رئيسية هي التسوق والترفيه والسياحة، كما سيكون له مساهمة لاقتة في إحداث فارق مهم على صعيد أداء الشركة المالي وتعزيز مواردها المالية.

كما ستفتتح الشركة رسميا خلال هذا العام سوق البراحة في ديار المحرق، الى جانب إطلاق شركة السيف للترفيه والتي ستكون الذراع الترفيهي لشركة عقارات السيف والمعنية بمشاريع الشركة في قطاع الترفيه، وتدشين مركز الترفيه الجديد في مشروع الليوان ليكون الأكبر من نوعه على مستوى المملكة ولتصبح بذلك شركة عقارات السيف أكبر مشغل لمشاريع الترفيه في البحرين، بما يرسخ ريادة الشركة في قطاعات الترفيه والتسوق وادارة المراكز التجارية محليا واقليميا .

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

في إطار الإلتزام بمبدأ الشفافية وإعمالاً بأحكام قانون الشركات التجارية رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته، وأحكام المادة رقم (١٨٨) من قانون الشركات التجارية والمادة رقم (١٢٥) من اللائحة التنفيذية من القرار رقم (٣) لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١ الصادرة بالقرار رقم (٦) لسنة ٢٠٠٢، يسرنا أن نرفق لكم الجدول أدناه والذي يوضح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

شكر وتقدير

ختاماً، وبالنسبة عن زملائنا في مجلس الإدارة الموقر والمساهمين وكوادر عملنا المخلصة في الشركة. نود أن نتقدم بخالص الشكر والتقدير الى مقام حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة عاهل البلاد المفدى حفظه الله ورعاه، وإلى صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد رئيس مجلس الوزراء الموقر حفظه الله، وإلى حكومة مملكة البحرين وجميع الوزارات والمؤسسات والمسؤولين الذين يواصلون تقديم الدعم لشركة عقارات السيف على مرّ الأعوام لتعزز مركزها البارز في دعم تطلعات القيادة الرشيدة ولأن تكون المملكة الوجهة الاقليمية والعالمية التفضيلية بقطاعات السياحة وادارة المراكز التجارية والترفيه والضيافة والتطوير العقاري .

كما لا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر والامتنان لجميع المساهمين وشركائنا والعاملين في الشركة على ما نحققه من نجاحات. وسيبقى سعينا الدائم تعزيز ثقافتكم بنا وتحقيق المزيد من النمو والازدهار في عام ٢٠٢٢ .



عيسى محمد نجيبى
رئيس مجلس الإدارة

أولاً: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة:

(جميع المبالغ بالدينار البحريني)

بدل المصروفات	المجموع الكلي (لا يشمل بدل المصروفات)	مكافأة نهاية الخدمة	المكافآت المتغيرة					المكافآت الثابتة					الإسم
			المجموع	أخرى ****	خطط تحفيزية	Bonus	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس	المجموع	أخرى ****	رواتب	مجموع بدلات حضور جلسات المجلس واللجان ***	مكافأة رئيس وأعضاء المجلس *	
أولاً: الأعضاء المستقلين													
-	٤٤,٣٣٠/٤٣٥	-	-	-	-	-	-	٤٤,٣٣٠/٤٣٥	-	-	٥,٢٠٠	٣٩,١٣٠/٤٣٥	١. عيسى محمد نجيب
-	٣٣,١٤٧/٨٢٦	-	-	-	-	-	-	٣٣,١٤٧/٨٢٦	-	-	٣,٨٠٠	٢٩,٣٤٧/٨٢٦	٢. الدكتور مصطفى علي السيد
-	٢٦,٣٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٦,٣٦٥/٢١٧	-	-	٦,٨٠٠	١٩,٥٦٥/٢١٧	٣. سطات سليمان القصيبي
-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	٤,٤٠٠	١٩,٥٦٥/٢١٧	٤. فؤاد علي تقي
-	٢٣,٥٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٣,٥٦٥/٢١٧	-	-	٤,٠٠٠	**١٩,٥٦٥/٢١٧	٥. إيمان مصطفى المرباطي
-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	٤,٤٠٠	**١٩,٥٦٥/٢١٧	٦. محمد إبراهيم البستكي
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين													
-	٢٢,٣٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٢,٣٦٥/٢١٧	-	-	٢,٨٠٠	١٩,٥٦٥/٢١٧	٧. هشام جعفر آل ريس
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيين													
-	٢٢,٧٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٢,٧٦٥/٢١٧	-	-	٣,٢٠٠	١٩,٥٦٥/٢١٧	٨. يوسف أحمد الحمادي
-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	٤,٤٠٠	١٩,٥٦٥/٢١٧	٩. عبدالجليل محمد جناحي
-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	-	-	-	-	٢٣,٩٦٥/٢١٧	-	-	٤,٤٠٠	١٩,٥٦٥/٢١٧	١٠. حامد يوسف مشعل
-	٢٦٨,٤٠٠	-	-	-	-	-	-	٢٦٨,٤٠٠	-	-	٤٣,٤٠٠	٢٢٥,٠٠٠	المجموع

ملاحظات:

* تخضع لموافقة الجمعية العامة.

** تدفع المكافآت للمؤسسات التي يمثلها هؤلاء الأعضاء.

***بدلات الحضور لكل إجتماع لرئيس المجلس أو رئيس اللجنة مقدارها ٦٠٠ دينار بحريني و ٤٠٠ دينار بحريني لأعضاء المجلس أو أعضاء اللجان.

**** تشمل المزايا العينية - مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية (إن وجدوا).

***** تشمل نصيب عضو مجلس الإدارة من الأرباح - الأسهم الممنوحة (إن وجدوا).

ثانياً: مكافآت الإدارة التنفيذية

(جميع المبالغ بالدينار البحريني)

الإدارة التنفيذية	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة	مجموع المكافآت المدفوعة (Bonus)	أي مكافآت أخرى نقدية/ عينية للعام ٢٠٢١	المجموع الكلي (د.ب.)
أعلى ستة (٦) مكافآت من التنفيذيين*	٣٦٣,٤٦١	٥٥,٦٦٤	-	٤١٩,١٢٥

ملاحظات:

* تشمل أعلى ستة (٦) مناصب من الإدارة التنفيذية الآتي:

١. الرئيس التنفيذي
٢. الرئيس الفني
٣. الرئيس المالي
٤. مدير أول – إدارة العقارات (حالياً الرئيس التجاري بالإنابة منذ ٢٠ فبراير ٢٠٢٢)
٥. سكرتير الشركة و مدير أول - إدارة الشؤون القانونية والإمتثال
٦. مدير إدارة التدقيق الداخلي

تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") وشركاتها التابعة (المشار إليهم معاً "المجموعة")، والتي تتكون من القائمة الموحدة للمركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأداؤها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

تمت عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤوليات مدقي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ووفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن نطاق تدقيق القوائم المالية الموحدة ككل، وذلك لإبداء رأينا حول هذه القوائم، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالنسبة لكل أمر من الأمور الموضحة أدناه، تم تقديم تفاصيل عن كيفية معالجة هذه الأمور في عملية التدقيق في ذلك السياق.

لقد استوفينا المسؤوليات المذكورة في بند مسؤوليات مدقي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا، بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه، فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

الكيفية التي تمت بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق	١. تقييم الاستثمارات العقارية راجع الإيضاح رقم ٧ حول القوائم المالية الموحدة
<p>تتضمن إجراءاتنا فيما يتعلق بتقييم الاستثمارات العقارية، من بين أمور أخرى على ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم موضوعية واستقلالية المثلثين الخارجيين المستقلين وخبراتهم ذات الصلة؛ و • تقييم المنهجية والافتراضات الرئيسية والأساليب المستخدمة من قبل المثلثين في عملية التقييم. <p>كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات الواردة في القوائم المالية الموحدة.</p> <p>لقد قمنا بإشراك أخصائينا الداخليين حيثما كانت تتطلب خبراتهم الخاصة في تنفيذ الإجراءات المذكورة أعلاه.</p>	<p>تشكل الاستثمارات العقارية ٧٦٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وتتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من المجمعات التجارية والممتلكات والشقق الفندقية والعقارات التجارية الموجودة داخل مملكة البحرين. يتم قياس تلك الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المحددة من قبل مثلثين مستقلين خارجيين مختصين.</p> <p>يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل عوائد الإيجارات وموقع العقار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ووضع الصيانة والمعرفة بالسوق. نظراً لصعوبة متطلبات القيمة العادلة ومدى أهمية الاجتهادات والتقديرات المطبقة وتعرضات المجموعة للاستثمارات العقارية التي تشكل جزءاً رئيسياً من موجودات المجموعة، فإن عملية تدقيق قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تستحوذ على تركيزاً رئيسياً.</p>

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن رئيس مجلس الإدارة ومجلس الإدارة هم المسئولون عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير مجلس الإدارة والذي يمثل جزءاً من التقرير السنوي، ومن المتوقع توفير البنود المتبقية من التقرير السنوي بعد ذلك التاريخ. إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد في هذا الشأن.

وفيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الموحدة، تكمن مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرياً خاطئة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠٢١ (تتمة)
وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئوليات مجلس الإدارة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، يكون مجلس الإدارة مسؤولاً عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حيث أمكن، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية مجلس الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ وإصدار تقرير تدقيق يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول هو تأكيداً عالي المستوى، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو خطأ ويتم اعتبارها جوهرية، إذا كانت منفردة أو مجتمعة، يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والحفاظ على الشك المهني في جميع مراحل التدقيق، وكما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهرية ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن خطأ، إما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة التي قام بها مجلس الإدارة.

تقرير مدقي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

مسئوليات مدقي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

• التأكد من مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الإفصاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية التي تحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسئولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع مجلس الإدارة حول عدة أمور من بينها، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة التي تتضمن أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

كما نقوم بتزويد مجلس الإدارة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، ونطلعه على جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر على استقلاليتنا وما من شأنه أن يحافظ على هذه الاستقلالية.

من تلك الأمور التي تم التواصل بها مع مجلس الإدارة، القيام بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الرئيسية. إننا نقدم توضيحاً بشأن تلك الأمور في تقرير التدقيق مالم تمنع القوانين أو الأنظمة العامة الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا حيث أن الآثار السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

(أ) وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

1. أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛
2. وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛
3. وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات الأخرى التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة عقارات السيف ش.م.ب. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تتمة)

- (ب) ولم يرد إلى علمنا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وقوع أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني أو الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها، وقواعد وإجراءات بورصة البحرين أو لأحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي الموحد.
- (ج) وفقاً لما تقتضيه المادة (٨) من القسم (٢) من الفصل (١) من قانون حوكمة الشركات البحريني، فإننا نود إبلاغكم أن الشركة؛

١. قامت بتعيين مسئول حوكمة الشركات؛

٢. ولديها إرشادات وإجراءات مكتوبة لحوكمة الشركات معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

الشريك المسئول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير لمدققي الحسابات المستقلين هو السيد كاظم ميرشنت.

إرمنت حويف

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢٤٤

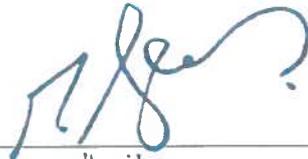
٢٧ فبراير ٢٠٢٢

المنامة، مملكة البحرين

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاحات	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
٨٨٨,٠٨٩	٤٤١,٦٤٩	٤	موجودات غير متداولة
٥٥٤,٦٦١	٢,١٩٦,٦٨١	٦	عقارات ومعدات وأثاث
١٣٧,٣١٦,٥٢٦	١٣٧,٥٠٤,١١٩	٧	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
٢٣,٩٦٨,١٠٢	٢٣,٥٨٥,٥٧١	٨	استثمارات عقارية
٢,٠٣٢,٥٢٧	١,٩٦٧,٢٩٤	٩	استثمارات في شركة زميلة ومشروع مشترك
١٦٤,٧٥٩,٩٠٥	١٦٥,٦٩٥,٣١٤		الحق في استخدام الموجودات
٥,٠٣٨,٧٤٩	٦,٠١٩,٢٢٢	١٠	موجودات متداولة
٣,٤٧٩,٧٤٢	٨,١٥٥,٥٩٩	١١	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٨,٥١٨,٤٩١	١٤,١٧٤,٨٢١		أرصدة لدى بنك ونقد
١٧٣,٢٧٨,٣٩٦	١٧٩,٨٧٠,١٣٥		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	١٣	احتياطي قانوني
٢٦٤,٦٨٦	٢٩١,٢٧٤	١٤	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
٨٢,٩٠١,٤٢٤	٨٥,٥٩٢,٦٥٣		أرباح مبقاة
١٥٢,١٦٦,١١٠	١٥٤,٨٨٣,٩٢٧		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٣,٨٢٣,٢٠٦	٣,٦٤٧,٨٨٩		حقوق غير مسيطرة
١٥٥,٩٨٩,٣١٦	١٥٨,٥٣١,٨١٦		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٥,٦٢٩,٣٤٠	٨,٧٥٤,٢٩٩	١٧	قرض لأجل - الجزء غير المتداول
٢,٤٩٠,٦٩٤	٢,٤٧٨,٧٦٣	١٨	التزامات عقد الإيجار - الجزء غير المتداول
٢٥٠,٠١٧	١٧٨,١٦٥	١٩	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨,٣٧٠,٠٥١	١١,٤١١,٢٢٧		مطلوبات متداولة
٨٨٥,٠٧٧	٧٧٧,٠٤٤	٢٠	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٢,٦٩٠,١٤٠	٤,٠٢٧,٤٠٧	٢١	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٥,٣٢٨,٧٨٧	٥,١١٠,٧١٠	١٧	قرض لأجل - الجزء المتداول
١٥,٠٢٥	١١,٩٣١	١٨	التزامات عقد الإيجار - الجزء المتداول
٨,٩١٩,٠٢٩	٩,٩٢٧,٠٩٢		مجموع المطلوبات
١٧,٢٨٩,٠٨٠	٢١,٣٣٨,٣١٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات
١٧٣,٢٧٨,٣٩٦	١٧٩,٨٧٠,١٣٥		



أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي



د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

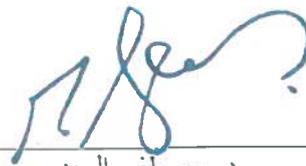


عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
			الدخل
١٠,٥١٢,٩٨٩	٩,٧٨٨,٥٧٥		دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة - صافي
٦٨٧,٢٥٣	١,٢٧٣,٦٤٠		الدخل من الشقق الخدمائية
٢٦٠,٣٠٠	٥٣٧,٦٥٠		دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية
١١,٤٦٠,٥٤٢	١١,٥٩٩,٨٦٥		
١,٩٤٦,٥٢٧	٢,٢٧٩,٥٧٥	٢٢	محسوم منها: تكلفة المبيعات
٩,٥١٤,٠١٥	٩,٣٢٠,٢٩٠		إجمالي الربح
٨٤٨,٠٥٤	٨٨٥,٦٩١	٢٣	دخل تشغيلي آخر
٤٠,٢١٠	٥٧,٢٠٥		ربح من ودائع لأجل
١٠,٤٠٢,٢٧٩	١٠,٢٦٣,١٨٦		الربح التشغيلي
			المصروفات
٢,٣٦٨,٢٢٣	٢,٨٣٩,١٢٤	٢٤	مصروفات عامة وإدارية
٧٤٤,٧٦٩	٥٣٢,٥٢٨	٥	استهلاك
٤٢٥,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	٢٥	مصروفات أخرى
٨٣٤,٠٠٣	٦٢٠,٩٧٢	١٠	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٠٠,٢١٨	٧٩٦,٤٠٣	١٦	تكاليف التمويل
٥,٠٧٢,٢١٣	٥,١٥٤,٠٢٧		
			الربح قبل تغيرات القيمة العادلة في الاستثمارات العقارية
			وحصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة
٥,٣٣٠,٠٦٦	٥,١٠٩,١٥٩		والمشروع المشترك
(١,٠٩٤,٤٥١)	٩٠,٦٢٢	٧	مكسب (خسارة) غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٢٩٠,٤٩٩	(٣٥٧,٢٨١)	٨	حصة المجموعة من (خسارة) ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة
٤,٥٢٦,١١٤	٤,٨٤٢,٥٠٠		والمشروع المشترك
-	-		صافي الربح للسنة
٤,٥٢٦,١١٤	٤,٨٤٢,٥٠٠		الدخل الشامل الآخر
			مجموع الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
٤,٥٢٤,١٥٠	٥,٠١٧,٨١٧		حاملي أسهم الشركة الأم
١,٩٦٤	(١٧٥,٣١٧)		حقوق غير مسيطرة
٤,٥٢٦,١١٤	٤,٨٤٢,٥٠٠		
٩,٨٤	١٠,٩١	٢٦	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (بالفلس)



أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي



د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة



عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
٤,٥٢٦,١١٤	٤,٨٤٢,٥٠٠		الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
٧٥٠,٢٩٨	٥٤٧,٠٦٦	٤	إستهلاك
(٤٠,٢١٠)	(٥٧,٢٠٥)		ربح من ودائع لأجل
٧٠٠,٢١٨	٧٩٦,٤٠٣	١٦	تكاليف التمويل
٤٢٥,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	٢٥	مصروفات أخرى
٨٣٤,٠٠٣	٦٢٠,٩٧٢	١٠	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٤٦,٩٩٣	٤٣,٧٣٠	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١,٠٩٤,٤٥١	(٩٠,٦٢٢)	٧	(مكسب) خسارة غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
(٢٩٠,٤٩٩)	٣٥٧,٢٨١	٨	حصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
٩٠,٠٠٠	٢٥,٢٥٠		تعديلات أخرى
٨,١٣٦,٣٦٨	٧,٤٥٠,٣٧٥		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			تغيرات رأس المال العامل:
(٢,٧٠٤,٩٥٦)	(١,٥٨٤,٦٠٠)		ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
(٣٦٢,٢٩٠)	١,١٩٤,٢٧٩		ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٥,٠٦٩,١٢٢	٧,٠٦٠,٠٥٤		
٤٠,٢١٠	٤٠,٣٦٠		ربح مستلم من ودائع لأجل
(٥٩,٠١٩)	(١١٥,٥٨٢)	١٩	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٣٣٧,٤٥٤)	(٢٢٢,٠١٢)		مصروفات أخرى مدفوعة
٤,٧١٢,٨٥٩	٦,٧٦٢,٨٢٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٣٠٥,٠٨٥)	(١٠٠,٦٢٦)	٤	شراء عقارات ومعدات وأثاث
(٣٤,٥٠٣)	(١,٦٨٣,٣٣٨)	٦	النفقات المنكبدة على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ
(٤٣٢,٠٥١)	(٥٥,٦٥٣)	٧	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٤,٩٠٦,٠٧٧)	-	٨	استثمار إضافي في شركة زميلة ومشروع مشترك
٢,٨٠٠,٠٠٠	-		صافي التغيرات في ودائع لأجل
(٢,٨٧٧,٧١٦)	(١,٨٣٩,٦١٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٩,٦٠٦,٩٠٢)	(٢,٤٠٨,٠٣٣)	٢٠	أرباح أسهم مدفوعة
٥٥٢,٥٤٨	١٠٦,٩٧٧		تغيرات في أرصدة لدى بنك تمثل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٤,٣٥٠,٠٨٣	٢,٩٠٦,٨٨٢		قرض لأجل تم الحصول عليه
(٦٤٩,٠٥٠)	(٧٤٦,١٩٥)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٥,٣٥٣,٣٢١)	(١٤٠,٣٦٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٣,٥١٨,١٧٨)	٤,٧٨٢,٨٣٤		صافي النقص في النقد وما في حكمه
٦,٧٠٨,٨٤٨	٣,١٩٠,٦٧٠		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٣,١٩٠,٦٧٠	٧,٩٧٣,٥٠٤	١١	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

بنود غير نقدية:

(١) تم استبعاد التغيير في التبرعات والمساهمات الخيرية البالغة ١٤٢,٩٨٨ دينار بحريني (٢٠٢٠: ٨٧,٥٤٦ دينار بحريني) من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى.

(٢) تم استبعاد التغيير في الربح المستحق من ودائع لأجل البالغ ١٦,٨٤٥ دينار بحريني (٢٠٢٠: لا شيء دينار بحريني) من الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع دينار بحريني	حقوق غير مسيطرة دينار بحريني	الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم			إيضاحات	
		أرباح مبقاة* دينار بحريني	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات دينار بحريني	احتياطي قانوني دينار بحريني		رأس المال دينار بحريني
١٥٥,٩٨٩,٣١٦	٣,٨٢٣,٢٠٦	٨٢,٩٠١,٤٢٤	٢٦٤,٦٨٦	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٤,٨٤٢,٥٠٠	(١٧٥,٣١٧)	٥,٠١٧,٨١٧	-	-	-	صافي الربح ومجموع الدخل الشامل
(٢,٣٠٠,٠٠٠)	-	(٢,٣٠٠,٠٠٠)	-	-	-	أرباح أسهم لسنة ٢٠٢٠
-	-	(٣٨,٢٠٩)	٣٨,٢٠٩	-	-	محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
-	-	١١,٦٢١	(١١,٦٢١)	-	-	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات مستخدم
<u>١٥٨,٥٣١,٨١٦</u>	<u>٣,٦٤٧,٨٨٩</u>	<u>٨٥,٥٩٢,٦٥٣</u>	<u>٢٩١,٢٧٤</u>	<u>٢٣,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٦٣٣,٤١٧ دينار بحريني (٢٠٢٠: ٥٩٦,٦٨٣ دينار بحريني) متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

المجموع دينار بحريني	حقوق غير مسيطرة دينار بحريني	الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم				إيضاحات
		أرباح مبقاة* دينار بحريني	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات دينار بحريني	احتياطي قانوني دينار بحريني	رأس المال دينار بحريني	
١٥٨,٣٦٣,٢٠٢	٣,٨٢١,٢٤٢	٨٥,٧٨٥,٤٣٩	٢٤٦,٥٢١	٢٢,٥١٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
٤,٥٢٦,١١٤	١,٩٦٤	٤,٥٢٤,١٥٠	-	-	-	صافي الربح ومجموع الدخل الشامل
(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	-	-	١٥ أرباح أسهم لسنة ٢٠١٩
-	-	(٤٩٠,٠٠٠)	-	٤٩٠,٠٠٠	-	١٣ محول إلى الاحتياطي القانوني
-	-	(٢١,٤٢٩)	٢١,٤٢٩	-	-	١٤ محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
-	-	٣,٢٦٤	(٣,٢٦٤)	-	-	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات مستخدم
١٥٥,٩٨٩,٣١٦	٣,٨٢٣,٢٠٦	٨٢,٩٠١,٤٢٤	٢٦٤,٦٨٦	٢٣,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١ الأنشطة

شركة عقارات السيف ش.م.ب. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة تأسست في مملكة البحرين ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بموجب سجل تجاري رقم ٤٤٣٤٤. إن العنوان البريدي المسجل لمكتب الشركة الرئيسي هو مبنى ٢١٠٢، طريق ٢٨٢٥، مجمع ٤٢٨، ص.ب ٢٠٠٨٤، ضاحية السيف، مملكة البحرين.

يشار إلى الشركة وشركاتها التابعة معاً بالمجموعة.

تزاول المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية التجارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسلية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وأجنحة فريزر - السيف والسيف للترفيه ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢٢.

فيما يلي الشركات التابعة والزميلة والمشروع المشترك للشركة وجميعها مؤسسة في مملكة البحرين:

الاسم	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	٢٠٢١	٢٠٢٠	
الشركات التابعة			
أجنحة فريزر السيف - البحرين ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	إدارة الفندق والشقق السياحية المفروشة والمطاعم لخدمات إدارة السياحة.
شركة السيف الترفيهية ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	إدارة المتنزهات الترفيهية والحدائق وأنشطة التسلية والألعاب الترفيهية الأخرى.
شركة المحرق مول ذ.م.م.	%٧٢,٥	%٧٢,٥	إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية.
الشركة الزميلة			
بناء البحرين ش.م.ب. (مقفلة)	%٢٥	%٢٥	الأعمال العقارية التجارية.
المشروع المشترك			
لاما العقارية ذ.م.م.	%٥٠	%٥٠	الأعمال العقارية التجارية.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ بيان الالتزام

أعدت القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي وطبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية البحريني والدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأحكام النافذة من المجلد رقم ٦) وتوجيهات مصرف البحرين المركزي والقوانين والقرارات المتعلقة بها وقواعد وإجراءات بورصة البحرين.

٢-٢ أسس الإعداد

أعدت القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض القوائم المالية الموحدة بالدينار البحريني لكونه العملة الرئيسية لعمليات الشركة وعملة إعداد التقارير المالية للمجموعة.

٣-٢ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى المجموعة تعرضات على أو حقوق في العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها. وبالأخص، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- تعرضات على أو حقوق على العوائد المتغيرة من خلال مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مقدار عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينتج عنها السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما تكون لدى المجموعة حقوق أقل في أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مشابهة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين للشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت الممكنة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت مسيطرة أو غير مسيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير بأن هناك تغيرات على عنصر أو أكثر من العناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم إيقاف التوحيد عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات ودخل ومصرفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى حقوق حاملي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة، حتى لو أن هذه النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أيما استلزم الأمر، يتم إجراء تعديلات في القوائم المالية للشركات التابعة لتنمائي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصرفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البنينة بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق الملكية.

إذا فقدت المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة للشركة التابعة والحقوق غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١

إن السياسات المحاسبية المعتمدة هي مطابقة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي والتي أصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١. لم يكن لتطبيق هذه التعديلات والتفسيرات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولكنها غير إلزامية بعد.

إصلاح سعر الفائدة المرجعي - المرحلة ٢: التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة لمعالجة تأثيرات إعداد التقارير المالية عندما يستبدل سعر الفائدة المعروض فيما بين البنوك بسعر فائدة بديل شبه خالٍ من المخاطر. تتضمن التعديلات على الوسائل العملية التالية:

تقدم التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ المتعلق بالأدوات المالية: الإفصاحات، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالأدوات المالية: الإثبات والقياس عدد من الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإصلاح سعر الفائدة المرجعي. إذا أدى الإصلاح إلى حالة عدم تيقن بشأن توقيت و / أو مبلغ التدفقات النقدية القائمة على المعيار المرجعي لبند التحوط أو أداة التحوط.

- السماح بإدخال التغييرات التي يقتضيها إصلاح سعر الفائدة المعروض فيما بين البنوك لإجراء تعيينات التحوط ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط؛ و

- تقدم إعفاء مؤقت للمنشآت من الاضطرار إلى الوفاء بالشرط الذي يمكن تحديده بشكل منفصل عندما يتم تعيين أداة بسعر خالٍ من المخاطر كتحوط لعنصر المخاطر.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦: المتعلق بمحاسبة امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩

بتاريخ ٢٨ مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تنازلات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩ - التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار. تقدم التعديلات إعفاءات للمستأجرين من تطبيق توجيهات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلقة بمحاسبة تعديل عقود الإيجار لتنازلات الإيجار الناتجة كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد - ١٩. كوسيلة عملية، يجوز للمستأجر أن يختار عدم تقييم ما إذا كان تنازلات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩ من المؤجر هو تعديل لعقد الإيجار. يحتسب المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أي تغيير في مدفوعات الإيجار الناتجة عن تنازلات الإيجار ذات الصلة بجائحة كوفيد - ١٩ بنفس الطريقة التي يحتسب بها التغيير بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، إذا لم يكن التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

لقد كان من المقرر تطبيق التعديل حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢١، ولكن مع استمرار تأثير تفشي جائحة كوفيد - ١٩، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢١ بتمديد فترة تطبيق الوسيلة العملية إلى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. يتم تطبيق التعديل على فترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١. ولم يكن لهذا التعديل أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة حيث تعمل بالمجموعة صفة رئيسية كمؤجر.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي أدناه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حيثما ينطبق ذلك، عندما تصبح إلزامية.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١: تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
في شهر يناير ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على الفقرات من ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي رقم ١ لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- ما هو المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- يجب أن يكون هناك حق في التأجيل في نهاية الفترة إعداد التقرير.
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحقه في التأجيل.
- إلا إذا كانت المشتقة الضمنية في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة أسهم حقوق ملكية، ولن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

هذه التعديلات هي إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقيم المجموعة حالياً الآثار الذي سيزرتب على التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة قد تتطلب إعادة التفاوض.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية – رسوم فحص بنسبة ١٠٪ لإستبعاد المطلوبات المالية
كجزء من تحسيناتها السنوية لسنة ٢٠١٨ – ٢٠٢٠ التي تم إدخالها على عملية معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩. يوضح التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بتضمينها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل يختلف بشكل جوهري عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابةً عن الآخر. تطبق المنشأة التعديل على الالتزامات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل أولاً.

إن التعديل هو إلزامي لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على الالتزامات المالية التي تم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل أولاً، حسب مقتضى الحال.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ - المتعلق بالعقود المرهقة - تكاليف الوفاء بالعقد في شهر مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مرهقاً أم خاسراً.

تطبق التعديلات "نهج التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المتعلقة مباشرةً بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرةً بأنشطة العقد. لا تتعلق التكاليف العامة والإدارية مباشرةً بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحةً على الطرف الآخر بموجب العقد.

إن التعديلات هي إلزامية لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة إعداد التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ - المتعلق بالعقارات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود

في شهر مايو ٢٠٢٠، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي العقارات والآلات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود العقارات والآلات والمعدات، أي متحصلات من بيع المواد المنتجة في أثناء جلب ذلك الموجود إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة بإثبات متحصلات بيع هذه المواد، وتكاليف إنتاج تلك المواد، في قائمة الأرباح أو الخسائر.

إن التعديل هو إلزامي لفترات إعداد التقرير السنوي المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ ويجب تطبيق التعديل بأثر رجعي على بنود العقارات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة عندما تطبق المنشأة التعديل أولاً. لا يتوقع بأن يكن لذلك أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الإقترناء. يتم قياس تكلفة الإقترناء كإجمالي للمقابل المحول والمقاس بالقيمة العادلة بتاريخ الإقترناء والقيمة لأي حقوق غير مسيطرة في الملكية المشتركة. بالنسبة لكل عملية من عمليات دمج الأعمال، تختار المجموعة إما أن تقيس الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتركة بالقيمة العادلة أو بتناسب حصتهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتركة. تم احتساب التكاليف المتعلقة بالإقترناء عند تكبدها ويتم تضمينها في المصروفات العامة والإدارية.

عندما تقوم المجموعة باقترناء الأعمال، فإنها تقيم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة للتصنيف والتعيين المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما هو بتاريخ الإقترناء. ويتضمن هذا على فصل المشتقات الضمنية للعقود الأصلية من قبل المشتري.

يتم تقييم مقابل الالتزامات المحتملة الناتجة عن دمج الأعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الإقترناء كجزء من دمج الأعمال. يتم إعادة قياس مقابل الالتزامات المحتملة المصنفة على أنها موجودات أو مطلوبات والتي هي أداة مالية وضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩، بتاريخ إعداد كل تقرير مالي بالقيمة العادلة مع إثبات التغييرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تعد الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المثبت لأي حقوق غير مسيطرة) وأي حصة ملكية محتفظ بها مسبقاً فوق صافي الموجودات المحددة المقتناة والمطلوبات المفترضة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا تم تحديد جميع الموجودات المقتناة وجميع المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم إثباتها بتاريخ الإقترناء. إذا كانت نتائج عملية إعادة التقييم تشير إلى وجود زيادة في القيمة العادلة لصافي الموجودات المقتناة فوق إجمالي المقابل المحول، فإنه يتم بعد ذلك إثبات المكسب في القائمة الموحدة للدخل الشامل "كمكسب من صفقة شراء".

بعد الإثبات المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد حسم أي خسائر اضمحلال متراكمة. لغرض فحص الإضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المقتناة من دمج الأعمال من تاريخ الإقترناء لكل وحدة من وحدات المجموعة المنتجة للنقد التي من المتوقع أن تستفيد من أعمال الدمج، بغض النظر ما إذا كانت موجودات أو مطلوبات أخرى للملكية المشتركة تم تخصيصها لتلك الوحدات.

أيضا تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وجزءاً من العمليات ضمن الوحدة المستبعدة، فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة يتم تضمينها في القيمة المدرجة للعمليات عند تحديد المكسب أو الخسارة للعمليات المستبعدة. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة وجزء من الوحدة المنتجة للنقد المتبقية.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال (تتمة)

يتم مبدئياً قياس الإلتزامات المحتملة المثبتة في دمج الأعمال بقيمتها العادلة. ويتم لاحقاً قياسها بالمبلغ الذي يتوجب إثباته وفقاً لمتطلبات الأحكام أو المبلغ المثبت في البداية أدنى من الإطفاء المتراكم المثبت وفقاً لمتطلبات إثبات الإيراد، أيهما أعلى (حسب مقتضى الحال).

تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في القائمة الموحدة للمركز المالي على أساس التصنيف المتداول وغير المتداول.

يعتبر الموجود متداولاً عندما:

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يعتبر المطلوب متداولاً عندما:

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

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

المشروع المشترك هو نوع من أنواع الترتيبات المشتركة التي بموجبها يحصل الأطراف الذين يمتلكون السيطرة المشتركة في الترتيب على الحق في صافي موجودات المشروع المشترك. المشروع المشترك هو اتفاق تعاقدي لتقاسم السيطرة على الترتيب، والتي تكون موجودة فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة بالحصول على الموافقة بالإجماع من الأطراف المتقاسمة للسيطرة.

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

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة الحقوق.

بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الإقضاء. يتم تضمين الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك أو الشركة الزميلة في القيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم فحصها للإضمحلال بشكل فردي.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجد تغيير قد أثبت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغييرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة أو مشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في مقدمة القائمة الموحدة للدخل الشامل خارج الربح التشغيلي.

يتم إعداد القوائم المالية للمشروع المشترك أو الشركة الزميلة في نفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. أينما استلزم الأمر، يتم إجراء تعديلات في السياسات المحاسبية لتتماشي مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال لحصة استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة باحتساب قيمة الإضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة والمشروع المشترك وقيمتها المدرجة ومن ثم إثبات الخسارة "كحصة المجموعة من نتائج الشركة الزميلة أو المشروع المشترك" في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

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

عقارات ومعدات وأثاث

تدرج العقارات والمعدات والأثاث بالتكلفة، بعد حسم الاستهلاك المتراكم وخسائر الإضمحلال المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه التكاليف على تكلفة استبدال جزء من العقارات والمعدات والأثاث. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للعقارات والمعدات والأثاث على فترات زمنية، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم بإستهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للعقارات والمعدات والأثاث كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند تكبدها.

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

معدات	١٠-٢ سنة
أثاث وتركيبات	١٠-٣ سنة
مركبات	٤ سنوات

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

يتم استبعاد بند من العقارات والمعدات والأثاث أو أي جزء جوهري تم إثباته مبدئياً عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد موجود (المحتسب على إنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد الموجود.

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

تبلغ حدود الرسملة بالنسبة لبند من بنود العقارات والمعدات والأثاث ٢٥٠ دينار بحريني، والذي بموجبه يتم إثبات التكلفة كمصرف.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم رسملته النفقات المتكبدة في إنشاء مرافق جديدة قبل البدء في إستخدامها التجاري كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ. تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إما إلى عقارات ومعدات وأثاث أو لاستثمارات عقارية عند البدء في إستخدامها التجاري.

لا تستهلك الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ حتى يتم تحويلها ووضعها للإستخدام التجاري، ويتم مراجعتها سنوياً لأي مؤشر على الإضمحلال في القيمة.

استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المكتمل بناؤها والعقارات قيد الأنشاء أو عقارات يعاد تطويرها محتفظ بها لغرض اكتساب دخل من الإيجارات أو الاستفادة من الارتفاع في ثمنها أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير ضمن الاستثمارات العقارية عندما يتم استيفاء بتعريف الاستثمارات العقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بنا في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة على الرسوم المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية الضرورية من أجل جعل العقار قابلاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة على تكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري القائم في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

بعد الإثبات المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للدخل الشامل في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مئمن خارجي معتمد مستقل، بتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب الاستثمارات العقارية بصورة نهائية من الإستخدام ولا يتوقع الحصول على منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود في القائمة الموحدة للدخل الشامل في فترة الاستبعاد.

يتم إجراء التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند حدوث تغيير في الإستخدام. بالنسبة للتحويل من بند استثمار عقارية إلى بند عقارات تم شغلها من قبل المالك، تعتبر التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الإستخدام. إذا أصبحت العقارات التي يشغلها المالك استثمارات عقارية، تقوم المجموعة بإحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة المتبعة للعقارات والمعدات والأثاث حتى تاريخ تغيير الإستخدام.

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إضمحلال موجودات غير مالية

بالإضافة إلى الإفصاحات التي تتعلق بإضمحلال الموجودات غير المالية في الإفصاحات التالية:

- إفصاحات عن الفرضيات الهامة
- عقارات ومعدات وأثاث
- إيضاح رقم ٣
- إيضاح رقم ٤

تقوم المجموعة بإجراء تقييم بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال موجود مالي محدد. إذا وجد مثل هذا الدليل، أو عندما يتطلب إجراء فحص إضمحلال سنوي للموجود، تقوم المجموعة بعمل تقييم لمبلغ الموجود القابل للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد للموجود هي القيمة الأعلى للقيمة العادلة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد ناقصاً تكلفة البيع وقيمتها المستخدمة وهي محددة للموجود الفردي، إلا إذا كان الموجود غير منتج للتدفقات النقدية والتي هي مستقلة إلى حد بعيد عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة المدرجة للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد عن قيمتها القابلة للاسترداد، فإن الموجود يعتبر مضمحلاً ويتم إظهار الموجود بالمبلغ القابل للاسترداد.

عندما يتم تقييم القيمة المستخدمة للموجود، فإن التدفقات النقدية المستقبلية يتم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم والذي يعكس التقييمات الحالية للسوق للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالموجود. عند تحديد القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار أحدث معاملات السوق. عندما لا يمكن تحديد مثل تلك المعاملات، فإنه يتم استخدام أحدث نماذج التقييم المناسبة. هذه الحسابات يتم تأييدها من قبل مضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المسعرة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات أخرى متاحة للقيمة العادلة.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير مالي حول ما إذا كان هناك أي مؤشر يثبت بأن خسائر الإضمحلال المثبتة مسبقاً لم تعد موجودة أو قد تم تخفيضها. إذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للموجود أو الوحدة المنتجة للنقد. يتم استرجاع خسارة الإضمحلال المثبتة مسبقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابلة للاسترداد منذ تاريخ إثبات آخر خسارة إضمحلال. إن قيمة الاسترجاع محددة بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة للموجود قيمته القابلة للاسترداد، وألا تتجاوز القيمة المدرجة التي تم تحديدها، بعد حسم الإستهلاك كما لو لم يتم إثبات خسارة إضمحلال للموجود في السنوات السابقة. يتم إثبات هذه الاسترجاعات في القائمة الموحدة للدخل الشامل إلا إذا كان الموجود مدرج بمبلغ إعادة التقييم ففي هذه الحالة، يتم معاملة الاسترجاع كزيادة في إعادة التقييم.

الأدوات المالية – الإثبات المبدئي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه موجود مالي لمنشأة واحدة ومطلوب مالي أو أداة أسهم حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

الموجودات والمطلوبات المالية

أن السياسات المحاسبية المحددة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات المالية المختلفة هي موضحة أدناه:

(١) الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على أرصدة لدى البنك ونقد وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى.

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي، ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة تلك الموجودات. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها، تقيس المجموعة مبدئياً الموجودات المالية بقيمتها العادلة، بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة. يتم قياس الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العملية عليها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الإثبات المبدي والقياس (تتمة)

من أجل أن يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا بد أن تؤدي إلى حدوث التدفقات النقدية التي هي عبارة عن "فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم". يشار إلى هذا التقييم بفحص فقط المدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عنها تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامة في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجود.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دون إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند الاستبعاد (أدوات أسهم حقوق الملكية)؛ و
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة

هذه الفئة هي الأكثر صلة بالمجموعة. تقيس المجموعة الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء كل من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ينتج عن الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ محددة تدفقات نقدية والتي تعد فقط مدفوعات على المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً من قبل المجموعة بالتكلفة المطفأة.

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها على النحو الموضح أدناه:

نم تجارية مدينة

يتم إثبات الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى بالأسعار المتفق عليها تعاقدياً محسوماً منها أية خصومات أو تعديلات. عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية، فإنه يتم خصم الذمم المدينة وتدرج بالتكلفة المطفأة. ويتم عمل مخصص عندما يكون هناك دليل موضوعي بأن المجموعة لم تعد قادرة على استرداد الأرصدة بالكامل. يتم شطب الأرصدة عندما يتم إجراء تقييم بأن احتمالية استردادها بعيد المنال. راجع سياسة اضمحلال الموجودات المالية.

نقد وأرصدة لدى بنك

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك في القائمة الموحدة للمركز المالي على نقد لدى بنوك وفي الصندوق وودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق لمدة سنة واحدة أو أقل، والتي تخضع لمخاطر تغيرات غير جوهرية في القيمة.

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية، يشمل النقد وما في حكمه على نقد وودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لفترة ثلاثة أشهر أو أقل، محسوماً منها أرصدة السحوبات على المكشوف من البنك القائمة والحسابات المصرفية المقيدة، إن وجدت.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

استبعاد

يتم استبعاد الموجود المالي (أو، حسب مقتضى الحال جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) عند:

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

إضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة على تدفقات نقدية ناتجة من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للتعرضات الائتمانية التي لم تشهد زيادة جوهرياً في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، تم تقديم الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد المحتملة خلال ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي شهدت زيادة جوهرياً في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، فإنه يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذمم التجارية المدينة، قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

تعتبر المجموعة بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة عن السداد لمدة ٩٠ يوماً. وفي بعض الحالات، تعتبر المجموعة أيضاً بأن الموجودات المالية في حالة التعثر في السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية بأنه من غير المحتمل بأن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تحسينات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الموجودات المالية عندما لا يكن هناك توقعات معقولة لإسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب التكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية محسوماً منه أي مخصص للاضمحلال وسداد المبلغ الأصلي أو جزء منه. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الإعتبار أية علاوات أو خصومات من الإقتناء وتتضمن تكاليف المعاملة والرسوم التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي. كما تم تلخيص القيمة العادلة المتعلقة بالإفصاحات في الإيضاحات التالية:

- الإفصاحات عن طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة المتعلقة بالاستثمارات العقارية إيضاحين رقم ٣ و ٧
- الإفصاحات الكمية عن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة إيضاح رقم ٣١

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

- في السوق الرئيسي للموجود أو المطلوب، أو
- في السوق الأكثر فائدة للموجود أو المطلوب في حال غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاح التعامل فيه للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، على افتراض بأن مشاركي السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية بعين الاعتبار قدرة مشاركي السوق على إدراك منافع اقتصادية عن طريق استخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سيستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخداماتها.

تستخدم المجموعة تقنيات التقييم المناسبة حسب الظروف والتي تتوفر لها معلومات كافية لقياس القيمة العادلة، والذي يزيد الحد الأقصى لإستخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها ويحد من استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

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

- المستوى ١ - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى ٢ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم لأدنى مستوى والتي لا يمكن ملاحظة مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة.

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

يتم إشراك المثمنين الخارجيين في تقييم الموجودات الجوهريّة مثل الاستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثمنين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. يتم عادةً تغيير المثمنين كل ثلاث سنوات. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع المثمنين الخارجيين للمجموعة بشأن تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة.

في تاريخ إعداد كل تقرير، تقوم الإدارة بإجراء تحليل للتغيرات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في أحدث تقييم عن طريق مطابقة المعلومات في حساب التقييم بشأن العقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

كما تقوم الإدارة بالاشتراك مع المثمنين الخارجيين للمجموعة، بمقارنة كل تغيير من التغيرات في القيمة العادلة لكل موجود ومطلوب مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً.

تقدم الإدارة نتائج التقييم على أساس سنوي إلى لجنة التدقيق. ويتضمن ذلك على مناقشة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في إجراء هذه التقييمات.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تنسب مباشرة إلى اقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية لكي تكون جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

مخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزام (قانوني أو متوقع) على المجموعة ناتج عن حدث سابق، ومن المحتمل إن يتطلب وجود تدفق خارجي للموارد يشمل المنافع الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الالتزامات.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لنظام هيئة التأمين الاجتماعي لموظفيها البحرينيين والتي تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة تكون محصورة في نطاق المبالغ المساهم بها في هذا النظام والتي يتم صرفها عند استحقاقها.

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

إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية، بغض النظر عن الوقت الذي يتم فيه إجراء المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو الذمم المدينة، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. إن وجدت، لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل بصفة رب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث لديها أسعار العروض وكما أنها معرضة لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الإثبات التالية قبل إثبات الإيراد.

دخل الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المباشرة المبدئية للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير، باستثناء دخل الإيجار المشروط والذي يتم إثباته عند اكتسابه.

يتم توزيع الحوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد الإيجار، حتى وإن لم تسدد المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء إلى جانب أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة في عقد التأجير، حيث يكون من المؤكد إلى حد معقول، عند بدء عقد التأجير، أن المستأجر سيمارس ذلك الخيار.

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

رسوم الخدمات والمصروفات القابلة للإسترداد من المستأجرين

يتم إثبات الدخل الناتج عن المصروفات المعاد احتسابها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات تعاقدياً. تتضمن رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستلمة على إجمالي التكاليف ذات الصلة بالإيرادات، حيث يعتبر بأن المجموعة تعمل كرب المال في هذا الصدد.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيراد (تتمة)

دخل الفوائد

يتم تسجيل دخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، هو المعدل الذي بموجبه يتم خصم بدقة المدفوعات النقدية المقدرة المستقبلية أو المبالغ المستلمة خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقصر إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب، أيهما أنسب. يتم عرض دخل الفوائد كريح من الودائع لأجل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عملات أجنبية

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إجراء المعاملة.

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ إعداد التقارير المالية. ترحل جميع الفروق إلى القائمة الموحدة للدخل الشامل.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

المنح الحكومية

يتم إثبات المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الامتثال لجميع الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروف، يتم إثباته كدخل على أساس منتظم على مدى الفترات التي يتم فيها احتساب التكاليف ذات الصلة التي تهدف إلى تعويضها. عندما تتعلق المنحة بموجود، يتم إثباته كدخل بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للموجود ذي الصلة.

عندما تستلم المجموعة منح الموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الموجود والمنحة بمبالغ إسمية ويتم إثباتها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للموجود، استناداً إلى نمط الاستهلاك ومنافع الموجود الأساسي على أساس أقساط سنوية متساوية.

يتم تسجيل المساعدات الحكومية البالغة ٢٢٥,٣٩٦ ألف دينار بحريني في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة الحالية. تم تسجيل المبلغ كخصم من المصروفات ذات الصلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

عقود الإيجار

تقيّم المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يحتوي على عقد الإيجار. أي إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجودات محددة لفترة زمنية نظير مقابل.

قامت المجموعة بتطبيق نهج موحد لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار والحق في استخدام الموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(١) الحق في استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بإثبات الحق في استخدام الموجودات في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون فيه الموجود الأساسي متاحاً للاستخدام). يتم قياس الحق في استخدام الموجودات بالتكلفة، محسوماً منها أي استهلاك متراكم وخسائر الاضمحلال المتراكمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الحق في استخدام الموجودات على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبتة والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ومدفوعات عقود الإيجار التي تم إجراؤها في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار محسوماً منها حوافز الإيجار المستلمة. يتم استهلاك الحق في استخدام الموجودات المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر.

إذا كانت الملكية تحول الموجودات المؤجرة إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو التكلفة تظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للموجود.

يخضع الحق في استخدام الموجودات للاضمحلال.

عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الإثبات على بعض عقود الإيجار القصيرة الأجل (أي تلك عقود الإيجار التي يكون مدة عقد إيجارها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء عقد الإيجار ولا تحتوي على خيار الشراء). كما تطبق إعفاء الإثبات على عقود الإيجار للموجودات المنخفضة القيمة لعقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إثبات مدفوعات الإيجار على عقود الإيجار القصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

(٢) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جورها) محسوم منها أي حوافز مستحقة القبض أو مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل والمبالغ يتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء الذي يكون من المؤكد بصورة معقولة بأن المجموعة سوف تمارس هذا الخيار ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تظهر أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو السعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج المخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى حدوث الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة في عقد الإيجار بسهولة. بعد تاريخ بدء سريان عقد الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار ليعكس الفائدة الإضافية وتخفيض مدفوعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للالتزامات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار، أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار تلك) أو تغيير في تقييم شراء الموجود الأساسي.

عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المرتبطة بملكية الموجود كعقود إيجار تشغيلية. يتم إثبات دخل الإيجار الناتج على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في قائمة الأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعته التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة بشأن تفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة المدرجة للموجود المؤجر ويتم إثباتها على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كدخل الإيجار. يتم إثبات الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

٦-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أرباح أسهم نقدية

تقوم الشركة بإثبات الالتزام لدفع أرباح الأسهم عندما يصرح بالتوزيع والتوزيع لم يعد بقرار من الشركة. وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني، يصرح بالتوزيع عندما يتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. ويتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إصدار تقديرات وافتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاحات المرفقة. عدم التيقن بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرضات المجموعة للمخاطر وعدم التيقن على ما يلي:

- إدارة رأس المال
 - أهداف إدارة المخاطر المالية والسياسات
 - إفصاحات تحليل الحساسية
- إيضاح رقم ٣٠
إيضاح رقم ٣٠
إيضاح رقم ٣٠

الآراء

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

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس إدارة الشركة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية وهو مقتنع بأن المجموعة لديها المصادر للاستمرار في أعمالها في المستقبل المنظور. وعلاوة على ذلك، فإن مجلس الإدارة ليس على علم بأي أمور غير جوهريّة مؤكدة التي من الممكن أن تسبب شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على المواصلة على أساس مبدأ الاستمرارية. ولذلك، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

عقود إيجار العقارات - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار التي لا تعادل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل جوهري بجميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بملكية هذه العقارات وتحسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي أدناه الافتراضات الرئيسية التي تأخذ في الاعتبار المصادر المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي والتي لديها مخاطر هامة قد تؤدي إلى إجراء تعديل جوهري للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والافتراضات بشأن التطورات المستقبلية حسب التغيرات أو ظروف السوق الخارجة عن نطاق سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغييرات على الافتراضات عند حدوثها.

٣ الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة) إعادة تقييم الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بإدراج استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في القائمة الموحدة للدخل الشامل. قامت المجموعة بتعيين مئمن مستقل متخصص لتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بتاريخ إعداد التقرير المالي. بالنسبة للاستثمارات العقارية، تم تطبيق منهجيات تقييم مختلفة، بما في ذلك نموذج رسمة عائد الدخل، والتدفقات النقدية المخصومة.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الإيجارات، وضع المستأجرين وتدفقات الإيرادات المستقبلية والقيم الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات، أية مسائل بيئية وإصلاحات عامة وحالة العقار) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أيضاً الأخذ في الاعتبار مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء. تتكون تدفقات الإيرادات المستقبلية من الإيجار المتعاقد عليه (إيجار الوفاة) ودخل الإيجار المقدر بعد فترة العقد. وعند تقدير دخل الإيجار المقدر، يتم الأخذ في الاعتبار التأثير المحتمل لحوافز التأجير المستقبلية التي ستمنح لتأمين العقود الجديدة. تستند جميع هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ إعداد التقارير المالية.

تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليل الحساسية في الإفصاح رقم ٧.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والمعدات والأثاث

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة لعقاراتها ومعدات وأثاثها لحساب الإستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقعة فيها استخدام الموجود أو طبيعة التآكل والتقدم التجاري. تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي ويتم تعديل مخصص الإستهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

إضمحلال النعم التجارية المدينة

قامت المجموعة بتطبيق نهج بسيط في احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة. ولذلك، لم تقم المجموعة بتتبع التغيرات في المخاطر الائتمانية، ولكنها بدلاً من ذلك قامت بإثبات مخصص خسارة على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر بتاريخ إعداد التقرير المالي. وقد أنشأت المجموعة مصفوفة التي تستند على واقع خبرة الخسارة الائتمانية السابقة لها، والتي تم تعديلها لعوامل النظرة المستقبلية الخاصة بالمدينين.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، ولذلك فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات عقد الإيجار. ومعدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة أن تدفعه للاقتراض على مدى فترة مماثلة، وضمان مالي مماثل، الأموال اللازمة للحصول على موجود بقيمة مماثلة للحق في استخدام الموجود في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يجب على المجموعة "سداده"، الأمر الذي يتطلب عمل تقديراً عندما لا تتوفر أسعار ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويطلب منها وضع تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

٤ عقارات ومعدات وأثاث

				٢٠٢١
				التكلفة:
المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	أثاث وتركيبات دينار بحريني	معدات دينار بحريني	في ١ يناير ٢٠٢١
١١,٢٩٤,٧٧١	١٥٢,٧٢٠	٤,٨٩٧,٦٩٣	٦,٢٤٤,٣٥٨	إضافات
١٠٠,٦٢٦	٤٤,٩٩٥	١١,٦٢٢	٤٤,٠٠٩	إستبعادات
(٥٣٠)	-	-	(٥٣٠)	
١١,٣٩٤,٨٦٧	١٩٧,٧١٥	٤,٩٠٩,٣١٥	٦,٢٨٧,٨٣٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
				الاستهلاك المتراكم:
				في ١ يناير ٢٠٢١
١٠,٤٠٦,٦٨٢	١٣٩,٥٠٩	٤,٦٢٧,٣٨٤	٥,٦٣٩,٧٨٩	الاستهلاك المخصص للسنة
٥٤٧,٠٦٦	١٥,٣٦٤	٢٤٩,٧٩٥	٢٨١,٩٠٧	المتعلق بالإستبعادات / التحويلات
(٥٣٠)	-	-	(٥٣٠)	
١٠,٩٥٣,٢١٨	١٥٤,٨٧٣	٤,٨٧٧,١٧٩	٥,٩٢١,١٦٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٤١,٦٤٩	٤٢,٨٤٢	٣٢,١٣٦	٣٦٦,٦٧١	صافي القيم المدرجة:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

				٢٠٢٠
				التكلفة:
المجموع	مركبات	أثاث	معدات	في ١ يناير ٢٠٢٠
دينار بحريني	دينار بحريني	وتركيبات دينار بحريني	دينار بحريني	إضافات
١٠,٩٨٩,٦٨٦	١٥٢,٧٢٠	٤,٨٨٩,٠٦٤	٥,٩٤٧,٩٠٢	
٣٠٥,٠٨٥	-	٨,٦٢٩	٢٩٦,٤٥٦	
<u>١١,٢٩٤,٧٧١</u>	<u>١٥٢,٧٢٠</u>	<u>٤,٨٩٧,٦٩٣</u>	<u>٦,٢٤٤,٣٥٨</u>	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٩,٦٥٦,٣٨٤	١٢٩,٨٦٧	٤,٢٦٣,٣٢٩	٥,٢٦٣,١٨٨	الاستهلاك المتراكم:
٧٥٠,٢٩٨	٩,٦٤٢	٣٦٤,٠٥٥	٣٧٦,٦٠١	في ١ يناير ٢٠٢٠
<u>١٠,٤٠٦,٦٨٢</u>	<u>١٣٩,٥٠٩</u>	<u>٤,٦٢٧,٣٨٤</u>	<u>٥,٦٣٩,٧٨٩</u>	الاستهلاك المخصص للسنة
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
<u>٨٨٨,٠٨٩</u>	<u>١٣,٢١١</u>	<u>٢٧٠,٣٠٩</u>	<u>٦٠٤,٥٦٩</u>	صافي القيم المدرجة:
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤ عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

تم تخصيص رسوم الاستهلاك في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٣,٣١٣	٧٩,٧٧١	تكلفة المبيعات (إيضاح رقم ٢٢) المصروفات
٦٦٦,٩٨٥	٤٦٧,٢٩٥	
<u>٧٥٠,٢٩٨</u>	<u>٥٤٧,٠٦٦</u>	

٥ استهلاك

تم تخصيص استهلاك الموجودات غير المتداولة على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٦٦,٩٨٥	٤٦٧,٢٩٥	استهلاك عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح رقم ٤) استهلاك الحق في استخدام الموجودات (إيضاح رقم ٩)
٧٧,٧٨٤	٦٥,٢٣٣	
<u>٧٤٤,٧٦٩</u>	<u>٥٣٢,٥٢٨</u>	

٦ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٥٢,٢٣٠	٥٥٤,٦٦١	في ١ يناير النفقات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح رقم ٧)
٣٤,٥٠٣	١,٦٨٣,٣٣٨	
(١٣٢,٠٧٢)	(٤١,٣١٨)	
<u>٥٥٤,٦٦١</u>	<u>٢,١٩٦,٦٨١</u>	في ٣١ ديسمبر

٧ استثمارات عقارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	١٣٧,٣١٦,٥٢٦	في ١ يناير مكسب / (خسارة) غير محققة للقيمة العادلة تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح رقم ٦) النفقات المتكبدة خلال السنة
(١,٠٩٤,٤٥١)	٩٠,٦٢٢	
١٣٢,٠٧٢	٤١,٣١٨	
٤٣٢,٠٥١	٥٥,٦٥٣	
<u>١٣٧,٣١٦,٥٢٦</u>	<u>١٣٧,٤٠٦,١١٩</u>	في ٣١ ديسمبر

تشمل الاستثمارات العقارية للمجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وأجنحة فريزر - السيف ومجمع السيف المحرق وعقارات تجارية أخرى في مملكة البحرين.

٧ استثمارات عقارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤها من قبل مساحين مستقلين. في بعض الحالات. المساحون متخصصون في الصناعة في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. تستند التقييمات التي أجريت على طريقة رسمة عائد الدخل أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة .

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الإيضاح رقم ٣١.

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية في تقييم الاستثمارات العقارية:

العقارات	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	٢٠٢١	٢٠٢٠
عقارات المجمع	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١١,٠٩٤,٥٦٤ دينار بحريني ٨٣٪ - ٩١٪ ٨٪ - ٩,٥٪	١١,١٣٠,٣٧٣ دينار بحريني ٨١٪ - ٩١٪ ٨٪ - ٩,٥٪
أجنحة فريزر - السيف	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل ومعدل الخصم	١,٨٧٢,٤٥٠ دينار بحريني ٨٠٪ ١٠,٠٠٪	١,٧٩٣,٦١٠ دينار بحريني ٨٠٪ ١٠,٠٠٪
عقارات تجارية أخرى	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١,٦١٥,٦٨٠ دينار بحريني ١٠٠٪ ٦,٠٪ - ٩,٠٪	١,٥٩٥,٤٠٠ دينار بحريني ١٠٠٪ ٦,٠٪ - ٩,٠٪

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث مثل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق بذلك من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة ما تكون الفترة المناسبة مدفوعة بأداء السوق والتي تعد سمة من سمات الممتلكات العقارية. ويتم عادةً تقدير التدفق النقدي كإجمالي الدخل محسوم منه الشواغر والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر تحصيل المبالغ وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكيل والعمولة والمصروفات التشغيلية والإدارية الأخرى، حسب مقتضى الحال. ومن ثم يتم خصم سلسلة صافي الدخل التشغيلي الدوري بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية الفترة المتوقعة.

سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في قيمة الإيجار المقدر ونمو الإيجار سنوياً ونسبة الاشغال الطويلة الأجل بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. ستؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في معدل الخصم (وعائد التخارج) بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

بصورة عامة، فإن أي تغيير في الافتراض الذي تم إجراؤه بشأن تقدير قيمة الإيجار يكون مصحوباً بما يلي:

- تغيير مماثل في الإيجار السنوي ومعدل الخصم (وعائد التخارج)؛ و
- تغيير مقابل في نسبة الإشغال الطويل الأجل.

٨ استثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٨,٨٦١,٥٢٦	٢٣,٩٦٨,١٠٢	في ١ يناير
٤,٩٠٦,٠٧٧	-	استثمار إضافي خلال السنة
٢٩٠,٤٩٩	(٣٥٧,٢٨١)	حصة المجموعة من نتائج الشركة الزميلة والمشروع المشترك
(٩٠,٠٠٠)	(٢٥,٢٥٠)	تعديلات أخرى
<u>٢٣,٩٦٨,١٠٢</u>	<u>٢٣,٥٨٥,٥٧١</u>	في ٣١ ديسمبر

٨ استثمار في شركة زميلة مشروع مشترك (تتمة)

فيما يلي أدناه هو ملخص المعلومات المالية للمشروع المشترك بناءً على القوائم المالية وتسوية القيمة المدرجة للاستثمارات في القوائم المالية الموحدة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك:
٧,٠٩٧,٩١٨	٤,٣٢٨,٢٨٤	موجودات متداولة
٣٢,٢٤٠,٠٥٣	٤٠,٢٧٢,٣١٤	موجودات غير متداولة
(١,٩٩١,٦٠٩)	(٢,٨٦٤,٧١٤)	مطلوبات متداولة
(١٩,٧٤٩,٣٧٦)	(٢٤,٨١٥,٠٢٦)	مطلوبات غير متداولة
١٧,٥٩٦,٩٨٦	١٦,٩٢٠,٨٥٨	حقوق الملكية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للمشروع المشترك:
٧٢,٥٨١	٣٠٣,٤٩٥	إيرادات
(٦١,٤٧٨)	(٦٧٩,٦٢١)	مصرفات
١١,١٠٣	(٦٧٦,١٢٦)	(الخسارة) / الربح للسنة
٥,٥٥٢	(٣٣٨,٠٦٣)	حصة المجموعة من (الخسارة) / الربح للسنة

فيما يلي أدناه هو ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة بناءً على القوائم المالية وتسوية القيمة المدرجة للاستثمارات في القوائم المالية الموحدة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة المركز المالي للشركة الزميلة:
٣١,١٦٨,٥٤٢	٣٢,١٢٤,٤٣٥	موجودات متداولة
٣٠,٩٤٥,٩٧٣	٢٩,٩٣١,١٨٦	موجودات غير متداولة
(١٦,٠٩٠)	(٣٤,٠٦٣)	مطلوبات متداولة
٦٢,٠٩٨,٤٢٥	٦٢,٠٢١,٥٥٨	حقوق الملكية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للشركة الزميلة:
١,١٦٦,٥٠٥	٩٧٥,٧٢١	إيرادات
(٢٢,٧٢٧)	(١,٠٥١,٥٨٧)	مصرفات
١,١٤٣,٧٧٨	(٧٥,٨٦٦)	الربح للسنة قبل التعديل
(٣,٩٩٠)	(١,٠٠٤)	تعديل
١,١٣٩,٧٨٨	(٧٦,٨٧٠)	الربح للسنة
٢٨٤,٩٤٧	(١٩,٢١٨)	حصة المجموعة من الربح للسنة

لا يوجد لدى المشروع المشترك والشركة الزميلة أية التزامات محتملة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. ولا يمكن للمشروع المشترك توزيع أرباح أسهمه حتى يتم الحصول على موافقة كلا الشريكين في المشروع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الإرتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في الإفصاح رقم ٢٧.

٩ الحق في استخدام الموجودات

فيما يلي التغيرات في القيمة المدرجة للحق في استخدام الموجودات خلال السنة:

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات دينار بحريني	أرض دينار بحريني	
٢,٠٣٢,٥٢٧	-	٤,٠٧٤	٢,٠٢٨,٤٥٣	كما في ١ يناير ٢٠٢١
(٦٥,٢٣٣)	-	(٤,٠٧٤)	(٦١,١٥٩)	الاستهلاك للسنة
<u>١,٩٦٧,٢٩٤</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>١,٩٦٧,٢٩٤</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات دينار بحريني	أرض دينار بحريني	
٢,١١٠,٣١١	٣٢٩	٢٠,٣٧٠	٢,٠٨٩,٦١٢	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
(٧٧,٧٨٤)	(٣٢٩)	(١٦,٢٩٦)	(٦١,١٥٩)	الاستهلاك للسنة
<u>٢,٠٣٢,٥٢٧</u>	<u>-</u>	<u>٤,٠٧٤</u>	<u>٢,٠٢٨,٤٥٣</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٠ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠٢٠ دينار بحريني	٢٠٢١ دينار بحريني	
٦,٧٤٠,٣٧٥	٥,٨٧٧,٧٥٩	الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض محسوم منها: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(١,٩٩١,٧٥٨)	(٢,٦١٢,٧٣٠)	
<u>٤,٧٤٨,٦١٧</u>	<u>٣,٢٦٥,٠٢٩</u>	
٤٩,٤٥٩	٥٣,٦٧٥	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح رقم ٢٩) ذمم مدينة أخرى مبالغ مدفوعة مقدماً مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين
٧٦,٢٤٢	٢٠٧,٦٣٠	
١٠٧,٧٥٧	١٢٧,٩٦٨	
٥٦,٦٧٤	٢,٣٦٤,٩٢٠	
<u>٥,٠٣٨,٧٤٩</u>	<u>٦,٠١٩,٢٢٢</u>	

لا تستحق أية فائدة على الإيجارات ورسوم الخدمة المستحقة القبض ويتم تسويتها عادةً خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوم حسب شروط الائتمان.

بالنسبة للشروط والأحكام المتعلقة بالمبالغ المستحقة الدفع من طرف ذو علاقة، راجع الإيضاح رقم ٢٩.

فيما يلي التغيرات في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠٢٠ دينار بحريني	٢٠٢١ دينار بحريني	
١,١٥٧,٧٥٥	١,٩٩١,٧٥٨	في ١ يناير
٨٣٤,٠٠٣	٦٢٠,٩٧٢	المخصص للسنة
<u>١,٩٩١,٧٥٨</u>	<u>٢,٦١٢,٧٣٠</u>	في ٣١ ديسمبر

١٠ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

تطبق المجموعة النهج المبسط على النحو المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ من أجل عمل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة. يتضمن مخصص الخسارة على بعض عوامل النظرة المستقبلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وفيما يلي أدناه مكونات تحليلها الزمني:

فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة

٣٠-٠٠	٦٠-٣١	٩٠-٦١	١٢٠-٩١	أكثر من ١٢٠	المجموع	
يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
دينار بحريني	٢٠٢٠					
١,٧٥٠,٨٣٩	٤٣٧,٢٤٠	٤٣,٠٤٧	٢٤٦,٨٦٣	٣,٣٩٩,٧٧٠	٥,٨٧٧,٧٥٩	إجمالي القيمة المدرجة ٢٠٢١
(٧٧٨,٢٦٨)	(١٩٤,٣٥٨)	(١٩,١٣٥)	(١٠٩,٧٣٣)	(١,٥١١,٢٣٦)	(٢,٦١٢,٧٣٠)	مخصص الخسارة
١,٣٦٧,٠٢٤	٦٧٠,١٦٣	٦٠,١٣٢	٦٨٩,٢٨٦	٣,٩٥٣,٧٧٠	٦,٧٤٠,٣٧٥	إجمالي القيمة المدرجة ٢٠٢٠
(٣٢٦,٦٥٧)	(١٧٧,٧٨٧)	(١٥,٩٥٢)	(١٨٢,٨٦٠)	(١,٢٥٢,٥٠٢)	(١,٩٩١,٧٥٨)	مخصص الخسارة

١١ أرصدة لدى بنك ونقد

لغرض القائمة الموحدة للتدفقات النقدية يشتمل النقد وما في حكمه على الأرصدة التالية كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي.

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣,٤٧٩,٧٤٢	٨,١٥٥,٥٩٩	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنك وودائع لأجل
(٢٨٩,٠٧٢)	(١٨٢,٠٩٥)	تمثل الأرصدة لدى البنك أرباح أسهم لم يطالب بها بعد (إيضاح رقم ١٥)
٣,١٩٠,٦٧٠	٧,٩٧٣,٥٠٤	

يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين ولا تستحق عليها فائدة. تم إيداع الودائع لأجل لفترة ثلاثة أشهر. تراوحت معدلات الربح على الودائع لأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بين ٢٪ - ٢,٥٠٪ سنوياً (٢٠٢٠: لا شيء).

١٢ رأس المال

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المصرح به:
		١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم
		الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل:
		٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم (٢٠٢٠: ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة إسمية قدرها
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم

١٣ احتياطي قانوني

ينص قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة تحويل ١٠٪ من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الاحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني، لا يوجد تحويلات خلال السنة. حيث بلغ إجمالي الاحتياطي القانوني ٥٠٪ من رأس المال المدفوع كما في تاريخ إعداد التقرير (٢٠٢٠: ٤٩٠,٠٠٠ دينار بحريني).

١٤ احتياطي استبدال أثاث وتركيبات

بموجب إتفاقية الإدارة المبرمة بين الشركة وفريزر سيرفسد ريزدانسيز بيه تي إي ليمتد، وهي شركة مسجلة في سنغافورة وتعمل في تشغيل الفنادق والشقق والمطاعم السياحية، يتم تحويل مبلغ يعادل ١٪ من إجمالي إيرادات السنة الأولى و ٢٪ من إجمالي إيرادات السنة الثانية و ٣٪ من إجمالي إيرادات السنة الثالثة وبعد ذلك من أجنحة فريزر سيف البحرين ذ.م.م. لاحتياطي استبدال الأثاث والتركيبات والذي سيتم استخدامه لشراء واستبدال أثاث وتركيبات لأجنحة فريزر سيف البحرين.

١٥ أرباح أسهم معلنة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢١، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠٠٥ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠٢٠ وما قبلها ٢,٤٠٨,٠٣٣ دينار بحريني. (راجع الإيضاح رقم ٢٠).

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٩، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠١٥ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٦,٩٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت أرباح الأسهم المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٨ وما قبلها ٦,٤٦٥,٧٧٦ دينار بحريني.

١٦ تكاليف التمويل

تشتمل تكاليف التمويل على:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٥٩,٦٨٣	٥٥٧,٢٢٨	تكاليف التمويل على قرض لأجل
٢٤٠,٥٣٥	٢٣٩,١٧٥	تكاليف التمويل على التزامات عقد الإيجار
<u>٧٠٠,٢١٨</u>	<u>٧٩٦,٤٠٣</u>	

١٧ قرض لأجل

يمثل ذلك جزئياً تسهيل قرض لأجل تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة للمجموعة شركة المحرق مول ذ.م.م من بنك تجاري في مملكة البحرين لتمويل تطوير مجمع سيف المحرق. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٢,٩٥٪ مضافاً إليه فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل ليور ويستحق السداد على ٤٠ قسطاً ربع سنوياً ابتداءً من شهر ديسمبر ٢٠١٨. خلال سنتي ٢٠٢٠ و ٢٠٢١، تم تمديد سداد القرض بمقدار سبعة أرباع إلى تاريخ استحقاق جديد في سبتمبر ٢٠٣٠. وبلغ معدل الفائدة الفعلي على القرض ٣,٥٨٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. (٢٠٢٠: ٣,٨٩٪ سنوياً).

تم ضمان القرض مقابل الضمانات المشتركة والمتعددة الصادرة من قبل جميع مساهمي شركة المحرق مول لصالح البنك ولم يحدث أي خرق للعهد المالية المتعلقة بالقرض لأجل خلال السنة الحالية والسابقة.

١٧ قرض لأجل (تتمة)

خلال سنة ٢٠٢٠، حصلت الشركة على قرض إضافي من بنك تجاري في مملكة البحرين جزئياً لتمويل المشروع في بناء البحرين ش.م.ب. ولأغراض رأس المال العامل. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٣٪ سنوياً مضافاً إليه فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل بيبور ويتم سداد الفائدة والمبلغ الأصلي شهرياً كدفعة واحدة. خلال السنة، تم إعادة جدولة القرض ليستحق السداد في شهر أبريل ٢٠٢٢. بلغ معدل الفائدة الفعلي على القرض ٥,١٠٪ سنوياً في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٥,٩٧٪ سنوياً).

خلال سنة ٢٠٢١، حصلت الشركة على قرض إضافي من بنك تجاري في مملكة البحرين جزئياً لتمويل المشروع المركز الترفيهي العائلي الليوان في منطقة الهملة. يحمل القرض معدل فائدة بنسبة ٤,٩٠٪ يخفض سنوياً خاضعاً لتعديل +/- تغير في فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل بيبور بحد أدنى ٤,٧٥٪. يتم سداد الفائدة والمبلغ الأصلي كدفعة واحدة بتاريخ الاستحقاق في ٢٧ يناير ٢٠٢٢.

فيما يلي التغير في القرض لأجل:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦,٦٠٨,٠٤٤	١٠,٩٥٨,١٢٧	في ١ يناير
٤,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٧٠,٠٠٠	قرض إضافي خلال السنة
(١٤٩,٩١٧)	(١٦٣,١١٨)	مبالغ مسددة خلال السنة
<u>١٠,٩٥٨,١٢٧</u>	<u>١٣,٨٦٥,٠٠٩</u>	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة الخاصة بالقرض لأجل:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٣٢٨,٧٨٧	٥,١١٠,٧١٠	المتداول
٥,٦٢٩,٣٤٠	٨,٧٥٤,٢٩٩	غير المتداول
<u>١٠,٩٥٨,١٢٧</u>	<u>١٣,٨٦٥,٠٠٩</u>	

١٨ التزامات عقد الإيجار

يمثل رصيد التزامات عقد الإيجار القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية للأرض والمركبات المستأجرة وشاحنات لنقل النفايات المستأجرة، والتي ستنتهي في فبراير ٢٠٥٤ وفبراير ٢٠٢٠ ومارس ٢٠٢١ على التوالي.

يتم خصم مدفوعات الأرض المستأجرة باستخدام عامل خصم بنسبة ٩,٦٦٪ سنوياً والذي يمثل معدل القرض التجاري بنسبة ٦٪ مع زيادة بنسبة ١,٥٪ على مدى السنوات. يتم خصم مدفوعات المركبات المستأجرة وشاحنات لنقل النفايات المستأجرة بنسبة ٣,٢٪ سنوياً.

١٨ التزامات عقد الإيجار (تتمة)

فيما يلي التغيير في التزامات عقد الإيجار:

المجموع دينار بحريني	مركبات مستأجرة دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات مستأجرة دينار بحريني	أرض مستأجرة دينار بحريني	
٢,٥٠٥,٧١٩	-	٤,١٨٩	٢,٥٠١,٥٣٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
(٢٥٤,٢٠٠)	-	(٤,٢٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	مدفوعات عقود الإيجار خلال السنة
٢٣٩,١٧٥	-	١١	٢٣٩,١٦٤	تكاليف التمويل للسنة
<u>٢,٤٩٠,٦٩٤</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٢,٤٩٠,٦٩٤</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المجموع دينار بحريني	مركبات مستأجرة دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات مستأجرة دينار بحريني	أرض مستأجرة دينار بحريني	
٢,٥٣٢,٣٣٥	٣٥١	٢٠,٦١٢	٢,٥١١,٣٧٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
(٢٦٧,١٥١)	(٣٥١)	(١٦,٨٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	مدفوعات عقود الإيجار خلال السنة
٢٤٠,٥٣٥	-	٣٧٧	٢٤٠,١٥٨	تكاليف التمويل خلال السنة
<u>٢,٥٠٥,٧١٩</u>	<u>-</u>	<u>٤,١٨٩</u>	<u>٢,٥٠١,٥٣٠</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة لالتزامات عقد الإيجار:

٢٠٢١

المجموع دينار بحريني	مركبات مستأجرة دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات مستأجرة دينار بحريني	أرض مستأجرة دينار بحريني	
١١,٩٣١	-	-	١١,٩٣١	متداولة
٢,٤٧٨,٧٦٣	-	-	٢,٤٧٨,٧٦٣	غير متداولة
<u>٢,٤٩٠,٦٩٤</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>٢,٤٩٠,٦٩٤</u>	

٢٠٢٠

المجموع دينار بحريني	مركبات مستأجرة دينار بحريني	حاويات لنقل النفايات مستأجرة دينار بحريني	أرض مستأجرة دينار بحريني	
١٥,٠٢٥	-	٤,١٨٩	١٠,٨٣٦	متداولة
٢,٤٩٠,٦٩٤	-	-	٢,٤٩٠,٦٩٤	غير متداولة
<u>٢,٥٠٥,٧١٩</u>	<u>-</u>	<u>٤,١٨٩</u>	<u>٢,٥٠١,٥٣٠</u>	

١٩ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت المساهمات التي تقدمها المجموعة لنظام التقاعد للمواطنين البحرينيين الذي تديره الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي في مملكة البحرين ١٧٨,٤٢٢ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١٦٢,٢٢٧ دينار بحريني).

فيما يلي التغيرات في مكافآت نهاية الخدمة المطبقة على الموظفين الأجانب:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٦٢,٠٤٣	٢٥٠,٠١٧	في ١ يناير
٤٦,٩٩٣	٤٣,٧٣٠	المخصص للسنة
(٥٩,٠١٩)	(١١٥,٥٨٢)	المدفوعة خلال السنة
٢٥٠,٠١٧	١٧٨,١٦٥	في ٣١ ديسمبر

تم تخصيص المصروفات للسنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل على النحو التالي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٢,٠٥٥	٢٦,٩١٢	تكاليف الموظفين (إيضاح رقم ٢٤-١)
٤,٩٣٨	١٦,٨١٨	تكلفة المبيعات
٤٦,٩٩٣	٤٣,٧٣٠	

٢٠ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣,٥٩١,٩٧٩	٨٨٥,٠٧٧	في ١ يناير
٦,٩٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	أرباح أسهم معلنة (إيضاح رقم ١٥)
(٩,٦٠٦,٩٠٢)	(٢,٤٠٨,٠٣٣)	أرباح أسهم مدفوعة* (إيضاح رقم ١٥)
٨٨٥,٠٧٧	٧٧٧,٠٤٤	في ٣١ ديسمبر

* خلال سنة ٢٠٢١، قامت الشركة بتحويل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد بمبلغ وقدره ٢,٤٠٨,٠٣٣ دينار بحريني تتعلق بتوزيعات الأرباح حتى سنة ٢٠١٨ إلى بورصة البحرين وفقاً لتعليماتها.

٢١ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٨٥,١٠٧	٢,١٢٠,٨٥٣	مصروفات مستحقة
٥٣٣,٤١١	٦٤٧,٥١٢	وديعة مستحقة الدفع
٥٠٣,٦٧١	٥٢٧,٩٥٥	ذمم تجارية دائنة
١٧٣,٨٦٥	٣١٦,٨٥٣	تبرعات ومساهمات خيرية مستحقة الدفع
٣٩٠,١٥٦	٢٢٩,٧٢٤	دخل مؤجل
٧٤,٤٥٤	٨٩,٢٦٤	ذمم دائنة أخرى
٢٩,٤٧٦	٩٥,٢٤٦	مبالغ محتفظ بها مستحقة الدفع
٢,٦٩٠,١٤٠	٤,٠٢٧,٤٠٧	

٢١ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى (تتمة)

فيما يلي شروط وأحكام المطلوبات المالية المتضمنة في الجدول المذكورة أعلاه:

- لا تستحق أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى ويتم تسويتها عادةً خلال فترة ٦٠ يوماً.
- لا تستحق أية فائدة على المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع ويتراوح متوسط شروط تسويتها بين ستة أشهر إلى سنة واحدة من تاريخ تقديم الخدمات التعاقدية.

٢٢ تكلفة المبيعات

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥١٢,٩٤٩	٨٠٢,٣١٧	المرافق العامة
٣٩٤,٥٤٣	٤١٦,٨٥٤	التنظيف
٣٩٨,٨١٩	٤١٥,٠١٧	الصيانة
٣٦٠,٤٧٨	٣١١,٧٢٢	تكاليف الموظفين
٨٣,٣١٣	٧٩,٧٧١	استهلاك (إيضاح رقم ٤)
٣٢,٦٠٣	٧٦,٨٨٧	مصروفات متعلقة بالغرف
٦٦,١٠٩	٦٣,٧٠٣	التأمين
٨,٩٥٥	-	تكاليف الأغذية والمرطبات
١٦,٠٨٤	٢٦,٨٢٧	المصروفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيهية والتسلية
٢٣,٤٤٥	٣١,٢٦٠	ضريبة العقار
٤٩,٢٢٩	٥٥,٢١٧	مصروفات متنوعة
<u>١,٩٤٦,٥٢٧</u>	<u>٢,٢٧٩,٥٧٥</u>	

٢٣ دخل تشغيلي آخر

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٠٨,٨٤٠	٣١٣,٢١٣	دخل من العربات المتحركة وأكشاك وهوائيات وأجهزة الصراف الآلي
٥٣,٩٠٥	١٠٠,٨٩٦	دخل الإعلانات والترويج
٣٩,٩٩٣	٢٧,٧١٣	دخل مواقف السيارات
١٤٥,٣١٦	٤٤٣,٨٦٩	دخل متنوع
<u>٨٤٨,٠٥٤</u>	<u>٨٨٥,٦٩١</u>	

٢٤ مصروفات عامة وإدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٤٣١,٧٠٥	١,٥٥٩,٣٦٢	تكاليف الموظفين (إيضاح رقم ٢٤-١)
١٢٣,٣١٧	٣٩٦,٦٩٩	مصروفات الإعلانات والتسويق
٣٦٥,٧٥٠	٣٨٠,٧٨٠	رسوم قانونية واستشارية
١٥٦,٢٩٦	١٥٣,٠١٨	خدمات الأمن ومصروفات العمالة الأخرى
١٠٨,٨٣٩	١٠٤,١٩٢	مصروفات المكتب
٤,٥١٥	٣٨,٦٠٢	رسوم حوافز
٣٣,٠٥٢	٦٣,٣٨٤	مصروفات الصيانة
٢٣,٧١٢	٣١,٨٤١	رسوم إدارية
٧٧,١٠٠	٥٥,٠٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٩٣٠	٧١٧	مصروفات السفر والتنقل
٤٣,٠٠٧	٥٥,٥٢٩	مصروفات متنوعة
<u>٢,٣٦٨,٢٢٣</u>	<u>٢,٨٣٩,١٢٤</u>	

٢٤ مصروفات عامة وإدارية (تتمة)

١-٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٧٢,٠١٦	٩٤٧,٤٠١	الرواتب الأساسية
٢٠٣,٣٦١	٢٠٨,١٤٣	علاوات
٢٠٠,٣٦٣	١٤٦,٢٢٤	مكافآت
١٢٧,٦٢٤	١٣١,٩٦٤	التأمين الاجتماعي
٦٩,٣٦٦	٦٦,٢٧٧	التأمين الصحي
١٦,٩٢٠	٣٢,٤٤١	أخرى
٤٢,٠٥٥	٢٦,٩١٢	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح رقم ١٩)
<u>١,٤٣١,٧٠٥</u>	<u>١,٥٥٩,٣٦٢</u>	

٢٥ مصروفات أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٤٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح رقم ٢٩)
١٨٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	تبرعات ومساهمات خيرية
<u>٤٢٥,٠٠٠</u>	<u>٣٦٥,٠٠٠</u>	

٢٦ الربح للسهم

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤,٥٢٤,١٥٠	٥,٠١٧,٨١٧	الربح للسنة العائد إلى حاملي أسهم الشركة الأم (دينار بحريني)
<u>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
<u>٩,٨٤</u>	<u>١٠,٩١</u>	النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)

لم يتم عرض الربح المخفض للسهم بصورة منفصلة وذلك نتيجة لعدم إصدار الشركة أية أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض.

٢٧ إرتباطات والتزامات محتملة

(أ) إرتباطات النفقات الرأسمالية

لدى المجموعة إرتباطات النفقات الرأسمالية والاستثمارات القائمة كما هو بتاريخ إعداد التقارير المالية ولم يتم تقديمها بعد فيما يتعلق بما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٨٤٧,٩٣٣	١,٥٠٨,٩٠٩	شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٤٨٦,٥١٠	١,٣٤٦,٣١٠	أعمال تجديد مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وماجك آيلاند
٣,٢٠٠	٣,٢٠٠	مجمع السيف المحرق
<u>٣,٣٣٧,٦٤٣</u>	<u>٢,٨٥٨,٤١٩</u>	

٢٧ إرتباطات والتزامات محتملة (تمة)

(ب) إرتباطات أخرى
يتوقع أن تدفع شركة المحرق مول ذ.م.م. عوائد حقوق امتياز بنسبة ٢,٧٥% (٢٠٢٠: ٢,٧٥%) من إجمالي دخل إيجاره المستحق القبض للمؤجر ابتداءً من سنة ٢٠٢٢ وحتى نهاية مدة عقد الإيجار في سنة ٢٠٥٣.

(ج) القضايا القانونية
ضمن الأعمال الاعتيادية، تخضع المجموعة لمطالبات قانونية. خصصت المجموعة مبالغ للمطالبات المتعلقة ببعض الموظفين. فيما يتعلق بالقضايا الأخرى، تعتقد الإدارة بأن نتائج تلك القضايا ستكون لصالح المجموعة، وبالتالي لا تتوقع حدوث أي تدفقات نقدية من تلك القضايا.

(د) الضمانات
وقعت الشركة إلى جانب مساهمين آخرين على عدة ضمانات مشتركة للشركة مقابل القرض لأجل الذي تم الحصول عليه من قبل شركة المحرق مول ذ.م.م. من بنك تجاري.

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال

لأغراض إدارية، تم تقسيم أعمال المجموعة إلى أربع قطاعات أعمال رئيسية على النحو التالي:

- المجمعات التجارية والعقارات
- إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية
- الشقق الخدماتية
- إدارة الشقق
- مرافق ترفيهية وتسليية
- تشغيل مرافق الألعاب الترفيهية والتسليية
- أخرى
- جميع الأنشطة الأخرى بخلاف إدارة العقارات والأنشطة الترفيهية

تتضمن عمليات المجمعات والعقارات على إدارة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وعقارات أخرى في مدينة حمد ومدينة عيسى وسار وأم الحصم.

الشقق الخدماتية تمثل أجنحة فريزر السيف البحرين، التي تحقق دخلاً من تأجير شقق خدماتية مفروشة ومطاعم سياحية.

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسليية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين بموجب أسمها التجاري ماجيك أيلاند.

كما تحقق المجموعة دخلاً من تأجير مساحات ترويجية ومواقف للسيارات بالإضافة إلى دخل متنوع آخر.

تراقب الإدارة نتائج عمليات وحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية حيث تختلف من نواحي معينة، كما هو موضح في الجدول أدناه، عن قياس الربح أو الخسارة التشغيلية في القوائم المالية الموحدة. يتم إدارة تمويل المجموعة (بما في ذلك إيرادات التمويل) على مستوى المجموعة ولا يتم تخصيصها في القطاعات التشغيلية.

يتم اعتماد أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية من قبل الإدارة.

تتضمن موجودات قطاعات الأعمال على جميع الموجودات التشغيلية المستخدمة من قبل قطاع الأعمال وتتكون أساساً من عقارات ومعدات وأثاث واستثمارات عقارية وذمم مدينة.

تتضمن مطلوبات قطاعات الأعمال على جميع المطلوبات التشغيلية وتتكون أساساً من مكافآت نهاية الخدمة للموظفين وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد وذمم تجارية دائنة وذمم أخرى.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

التوحيد		الاستيعادات		القطاعات الأخرى		الترفيه والتسلية		الشفق الخدماتية		المجمعات التجارية والعقارات		
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني					
١١,٤٦٠,٥٤٢	١١,٥٩٩,٨٦٥	-	-	-	-	٢٦,٣٠٠	٥٣٧,٦٥٠	٦٨٧,٢٥٣	١,٢٧٣,٦٤٠	١٠,٥١٢,٩٨٩	٩,٧٨٨,٥٧٥	دخل من العمليات الخارجية
-	-	(٢٠٢,٠٢٤)	(٢٢٣,٤٢٥)	-	-	-	-	-	-	٢٠٢,٠٢٤	٢٢٣,٤٢٥	دخل ما بين القطاعات
١,٩٤٦,٥٢٧	٢,٢٧٩,٥٧٥	(٢٠٢,٠٢٤)	(٢٢٣,٤٢٥)	-	-	٥٥١,٦٩١	٥٦٨,٥٨٣	٣٧٤,٢٩٦	٤٢٣,٧٨١	١,٢٢٢,٥٦٤	١,٥١٠,٦٣٦	مجموع منها: تكلفة المبيعات
٩,٥١٤,٠١٥	٩,٣٢٠,٢٩٠	-	-	-	-	(٢٩١,٣٩١)	(٣٠,٩٣٣)	٣١٢,٩٥٧	٨٤٩,٨٥٩	٩,٤٩٢,٤٤٩	٨,٥٠١,٣٦٤	إجمالي الربح
٨٤٨,٠٥٤	٨٨٥,٦٩١	-	-	٨١١,٦٣١	٨٧٢,٨٢٩	٩,٣٧٤	١٢,٨٦٢	٢٧,٠٤٩	-	-	-	دخل تشغيلي آخر
٤٠,٢١٠	٥٧,٢٠٥	-	-	٢٨,٧٠٤	٥٧,٢٠٥	١١,٥٠٦	-	-	-	-	-	ربح من ودائع لأجل
١٠,٤٠٢,٢٧٩	١٠,٢٦٣,١٨٦	-	-	٨٤٠,٣٣٥	٩٣٠,٠٣٤	(٢٧٠,٥١١)	(١٨,٠٧١)	٣٤٠,٠٠٦	٨٤٩,٨٥٩	٩,٤٩٢,٤٤٩	٨,٥٠١,٣٦٤	الربح (الخسارة) التشغيلية
												المصروفات
٢,٣٦٨,٢٢٣	٢,٨٣٩,١٢٤	-	-	-	-	٤٥,٧٢٩	٤٥,٠٨٥	٢٨٨,٦٩١	٣٩٨,٩٨٣	٢,٠٣٣,٨٠٣	٢,٣٩٥,٠٥٦	مصروفات عامة وإدارية
٧٤٤,٧٦٩	٥٣٢,٥٢٨	-	-	-	-	٣٢٩,٧٦٨	٢٤١,٣٤٧	٩٢,٦١٠	٨٣,٥٣٢	٣٢٢,٣٩١	٢٠٧,٦٤٩	استهلاك
٤٢٥,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٢٥,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	مصروفات أخرى
٨٣٤,٠٠٣	٦٢٠,٩٧٢	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٣٤,٠٠٣	٦٢٠,٩٧٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٧٠٠,٢١٨	٧٩٦,٤٠٣	-	-	-	-	-	١٠٢,٣٠٤	-	-	٧٠٠,٢١٨	٦٩٤,٠٩٩	تكاليف التمويل
٥,٠٧٢,٢١٣	٥,١٥٤,٠٢٧	-	-	-	-	٣٧٥,٤٩٧	٣٨٨,٧٣٦	٣٨١,٣٠١	٤٨٢,٥١٥	٤,٣١٥,٤١٥	٤,٢٨٢,٧٧٦	
٥,٣٣٠,٠٦٦	٥,١٠٩,١٥٩	-	-	٨٤٠,٣٣٥	٩٣٠,٠٣٤	(٦٤٦,٠٠٨)	(٤٠٦,٨٠٧)	(٤١,٢٩٥)	٣٦٧,٣٤٤	٥,١٧٧,٠٣٤	٤,٢١٨,٥٨٨	ربح (خسارة) من العمليات
(١,٠٩٤,٤٥١)	٩٠,٦٢٢	-	-	-	-	-	-	(٦٠٠,٠٠٠)	-	(٤٩٤,٤٥١)	٩٠,٦٢٢	(خسارة) مكسب غير محققة للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٢٩٠,٤٩٩	(٣٥٧,٢٨١)	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٩٠,٤٩٩	(٣٥٧,٢٨١)	حصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
٤,٥٢٦,١١٤	٤,٨٤٢,٥٠٠	-	-	٨٤٠,٣٣٥	٩٣٠,٠٣٤	(٦٤٦,٠٠٨)	(٤٠٦,٨٠٧)	(٦٤١,٢٩٥)	٣٦٧,٣٤٤	٤,٩٧٣,٠٨٢	٣,٩٥١,٩٢٩	ربح (خسارة) القطاع للسنة
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني					
١٧٣,٢٧٨,٣٩٦	١٧٩,٧٧٢,٤٢٧	(٣,٠٠١,٧١٧)	(٣,٠٠١,٧١٧)	-	-	١,٥٧٣,٣٧٨	٥,٠٣١,٣٧٨	١٠,٨٦٤,٢٠٨	١١,٢٣٥,٧٩١	١٦٣,٨٤٢,٥٢٧	١٦٦,٥٠٦,٩٧٥	مجموع الموجودات
١٧,٢٨٩,٠٨٠	٢١,٣٣٨,٣١٩	(٣,٠٠١,٧١٧)	(٣,٠٠١,٧١٧)	-	-	١٢٤,٩٧٨	٣,٩٧٨,٨٣٤	٣,٢٥٩,٢٦٩	٣,٢٦٣,٥٠٨	١٦,٩٠٦,٥٥٠	١٧,٠٩٧,٦٩٤	مجموع المطلوبات
٧٧١,٦٣٩	١,٨٣٩,٦١٧	-	-	-	-	٦٣,٤٦٤	١,٢٣٧,٢٢٧	١٩٥,٤٦١	٧٢,٩٩٢	٥١٢,٧١٤	٥٢٩,٣٩٨	النفقات الرأسمالية

تتكون النفقات الرأسمالية من إضافات العقارات والمعدات والأثاث والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والاستثمارات العقارية. جميع مبيعات وأرباح المجموعة مكتسبة في ملكة البحرين من قطاعات الأعمال المذكورة أعلاه.

٢٩ معاملات مع الطرف ذي العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة وشركات خاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة من قبل المجموعة والمتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل مجلس الإدارة.

فيما يلي الأرصدة التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي (الإيضاح رقم ١٠):

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
-	٢,٧٩٩,٤٩٠	قرض لأجل - جزء غير متداول / بيت التمويل الكويتي
-	٢٧٠,٥١٠	قرض لأجل - جزء متداول / بيت التمويل الكويتي
٤٩,٤٥٩	٥٣,٦٧٥	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى / شركة لاما العقارية ذ.م.م.

فيما يلي المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٠١,٥٦٣	١٨٥,٨٩٨	الدخل التشغيلي الأخر
-	١٠٢,٣٠٤	تكاليف التمويل

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

فيما يلي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة الرئيسيين خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٤٥,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٥٤,٢٩٧	١٥٦,٦٥٠	مكافآت الإدارة القصيرة الأجل
٥,٨٠٠	٥,٨٠٠	مكافآت نهاية الخدمة للإدارة
٧٧,١٠٠	٥٥,٠٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٤٨٢,١٩٧	٤٠٢,٤٥٠	

تنتج الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر ضمن الأعمال الإعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص لإضمحلال لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، لم تسجل المجموعة أي إضمحلال على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة.

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر عقارية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المقدمة (تتمة)

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

اللجنة التنفيذية

إن اللجنة التنفيذية هي المسؤولة عن تقييم واعتماد أعمال واستراتيجيات المخاطر وخطط وسياسات الشركة والمجموعة.

المخاطر العقارية

وقد حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

قد يتعرض مستأجر رئيسي عن السداد مما يؤدي إلى خسارة جوهرية في دخل الإيجار وانخفاض في قيمة العقار المرتبط به (راجع أيضاً مخاطر الائتمان أدناه). وللمحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والحاليين وتحديد المستوى المناسب من الضمان اللازم عن طريق ودائع الإيجار أو الضمانات.

مخاطر سعر الفائدة

لا تتعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على ودائعها المصرفية التي تستحق عليها فائدة حيث أن هذه الودائع تودع لدى بنوك ذات سمعة جيدة وبمعدلات فائدة ثابتة محددة مسبقاً.

مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر تغيير 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 بالأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن معظم معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. وبما إن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن الأرصة بالدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر عملة جوهرية.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته الأمر الذي قد ينتج عن تحمل الطرف الآخر لخسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التأجيرية والتمويلية، بما فيها الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

مخاطر الائتمان المرتبطة بالإيجارات المستحقة القبض

تدار المخاطر الائتمانية بإلزام المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على سجل تصنيف ائتماني واسع النطاق وقت إبرام اتفاقية الإيجار. يتم متابعة الذمم المدينة القائمة للمستأجرين بصورة منتظمة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد التقارير المالية هي القيمة المدرجة لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

يتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم الاستثمار في المبالغ الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف آخر. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويمكن أن يتم تحديثه على مدار السنة شريطة موافقة لجنة التدقيق. يتم وضع الحدود لتقليل تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال الفشل المحتمل للطرف الآخر.

تركز مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ٣٣٪ من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٢٠٪).

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توافر أموال كافية لديها. تتطلب شروط تأجير المجموعة من المستأجرين دفع المبالغ مقدماً. يتم عادة تسوية الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوماً على أساس شروط التسوية.

يلخص الجدول التالي أدناه بيان استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد غير المخصوصة:

٢٠٢١	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٧٧٧,٠٤٤	-	-	-	-	٧٧٧,٠٤٤
٩٥٧,٣٩٧	٧١٩,٤٣٣	-	-	-	١,٦٧٦,٨٣٠
١٦٢,٥٩٥	٥,٤٢٨,٩١٢	٧,٤٢٣,٨٤٢	٣,٣٢٢,٩٧٠	١٦,٣٣٨,٣١٩	١٦,٣٣٨,٣١٩
٦٢,٥٠٠	١٨٧,٥٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٦,٥٤١,٦٦٧	٨,٠٤١,٦٦٧	٨,٠٤١,٦٦٧
١,٩٥٩,٥٣٦	٦,٣٣٥,٨٤٥	٨,٦٧٣,٨٤٢	٩,٨٦٤,٦٣٧	٢٦,٨٣٣,٨٦٠	٢٦,٨٣٣,٨٦٠

أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
قرض لأجل
التزامات عقد الإيجار

٢٠٢٠	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
٨٨٥,٠٧٧	-	-	-	-	٨٨٥,٠٧٧
٧٢٢,٢٣٠	٥٩٢,٦٤٧	-	-	-	١,٣١٤,٨٧٧
٢٥٩,٢٤٢	٥,٤٣٤,٩٠٦	٣,٧٥٧,٢٨٢	٢,٦٨٥,٥٤١	١٢,١٣٦,٩٧١	١٢,١٣٦,٩٧١
٦٦,٥٧٤	١٨٧,٥٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٦,٧٩١,٦٦٧	٨,٢٩٥,٧٤١	٨,٢٩٥,٧٤١
١,٩٣٣,١٢٣	٦,٢١٥,٠٥٣	٥,٠٠٧,٢٨٢	٩,٤٧٧,٢٠٨	٢٢,٦٣٢,٦٦٦	٢٢,٦٣٢,٦٦٦

أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
ذمم دائنة وذمم أخرى
قرض لأجل
التزامات عقد الإيجار

إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة في التأكد بأن المجموعة تحتفظ بسيولة قوية ونسبة رأس مال عالية من أجل دعم أعمالها وزيادة الحد الأقصى للقيمة عند المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنة الحالية والسنوات السابقة. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، تشمل حقوق الملكية على أسهم رأس المال والاحتياطي القانوني واحتياطي استبدال أثاث وتركيبات والأرباح المبقاة والحقوق العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٥٨,٥٣١,٨١٦ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ١٥٥,٩٨٩,٣١٦ دينار بحريني).

٣١ قياس القيمة العادلة

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات والمطلوبات المالية.

تشتمل الموجودات المالية على ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى ونقد وأرصده لدى البنك. تشمل المطلوبات المالية على ذمم دائنة تجارية وذمم أخرى معينة وأرباح أسهم مستحقة الدفع لم يطالب بها بعد وقرض لأجل والتي هي مدرجة بالتكلفة المطفأة.

٣١ قياس القيمة العادلة (تتمة)

إن القيم المدرجة للأدوات المالية للمجموعة مثل النقد والأرصدة لدى البنك والذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى والذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها بعد تقارب بشكل معقول قيمها العادلة. وبالتالي، فإن الإفصاح عن القيمة العادلة غير مطلوب لمثل هذه الأدوات المالية.

يوضح الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر:

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة
مدخلات ذات تأثير	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها	أسعار مسعرة في أسواق نشطة (المستوى ١)		
المجموع	(المستوى ٣)	(المستوى ٢)	(المستوى ١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني		
١٣٧,٥٠٤,١١٩	١٣٧,٥٠٤,١١٩	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الاستثمارات العقارية
قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة
مدخلات ذات تأثير	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها	أسعار مسعرة في أسواق نشطة (المستوى ١)		
المجموع	(المستوى ٣)	(المستوى ٢)	(المستوى ١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني		
١٣٧,٩١٦,٥٢٦	١٣٧,٩١٦,٥٢٦	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	الاستثمارات العقارية

لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى ١ والمستوى ٢ والمستوى ٣ خلال السنة.

تم الإفصاح عن التغيير في القيمة المدرجة للاستثمارات العقارية في الإفصاح رقم ٧.

ستؤدي التغييرات في تقدير قيمة الإيجار ومعدل العوائد بمعزل إلى ارتفاع أو انخفاض في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. إن تأثير التغييرات المحتملة المعقولة بنسبة ١٪ في دخل الإيجار السنوي سيؤدي إلى تغيير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ١,٣٢٨,٧٩٨ دينار بحريني (٢٠٢٠: ١,٤٢٤,٩٢٧ دينار بحريني). وعلى نحو مماثل، فإن تأثير التغييرات المحتملة المعقولة في معدل العائد بنسبة ٠,٢٥٪ سيؤثر على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ٣,٥٨٨,٢٤٥ دينار بحريني (٢٠٢٠: ٣,٦٥٦,٠٧٣ دينار بحريني).