

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

تقرير رئيس مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
والقوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

تقرير رئيس مجلس الإدارة عن عمليات وأنشطة الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يسرني بالنيابة عن مجلس إدارة شركة عقارات السيف ش.م.ب أن أقدم لكم تقرير الشركة السنوي والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، فضلاً عن أداء الشركة في السنة الماضية ورويتنا المستقبلية.

ويبين التقرير تحقيق أرباح صافية قدرها 11.12 مليون دينار بحريني للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، وشهدت الأرباح التشغيلية انخفاضاً بنسبة 2.07 % وذلك من 15.16 مليون دينار بحريني في عام 2017 إلى 14.85 مليون دينار بحريني في عام 2018. كذلك بلغ صافي الأرباح 3.82 مليون دينار بحريني خلال الربع الأخير من عام 2018، مقارنة مع 3.70 مليون دينار بحريني للفترة ذاتها من عام 2017.

فيما يلي تجدون موجزاً لمؤشرات أداء الشركة والشركات التابعة لها:

2018	2017	أهم المؤشرات المالية (مليون دينار بحريني)
18.86	19.19	إيرادات
14.85	15.16	الربح التشغيلي
11.12	11.06	صافي الربح
168.37	165.75	إجمالي الموجودات
150.83	144.56	مجموع حقوق الملكية لحملة الأسهم

و تمثل تلك الأرقام الجهود الكبيرة التي عمل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية لحماية مصالح الشركة ومساهميها خلال عام 2018، الذي كان عامًا حافلاً بالتحديات على كافة الأصعدة. حيث تمكنت شركتنا من تنمية قاعدة الزبائن بشكل مطرد وثابت بالرغم من الظروف الصعبة التي تواجهها القطاعات المختلفة على المستوى الإقليمي.

وتُعد الشركة حالياً شريكاً في المشاريع المشتركة التالية، بالإضافة إلى إمتلاكها لإستثمارات بنسبة 100% في أجنحة فريزر السيف – البحرين ش.ش.و. والسيف للترفيه ش.ش.و.:

الشركة	عدد الأسهم	حقوق الملكية
شركة مجمع المحرق ش.م.م.	69,600	72.5%
شركة لما العقارية ش.م.م.	2,500	50%
شركة بناء البحرين ش.م.م.	1,250	25%

ويلتزم مجلس الإدارة بالسعي المتواصل لتعزيز مكانة شركة عقارات السيف في القطاع العقاري من خلال تطوير مشاريع متعددة الاستخدامات، والتنويع من محفظة العقارات عبر التركيز على القطاعات الأخرى التي تساهم بشكل كبير في الاقتصاد الوطني.

إستراتيجية 2019

تسعى شركة عقارات السيف لأن تكون شركة تطوير عقاري رائدة ومكاملة في مملكة البحرين، وذلك عبر إرساء هوية تجارية قوية تمتاز بمحفظة متنوعة، وتساهم في دعم الاقتصاد الوطني لمملكة البحرين.

وسنواصل العمل على تلبية احتياجات المقيمين والزوار، وذلك عبر توفير مجموعة واسعة من العقارات في مواقع رئيسية في مختلف محافظات مملكة البحرين، من أجل الارتقاء بقطاعي السياحة والعقارات المحلية.

ونتيجة لدراستنا لاحتياجات السوق في المملكة تم تأسيس مشروع "ليون"، وهو مشروع متعدد الاستخدامات بمنطقة الهملة. ومن المقرر أن يدمج هذا المشروع بين عناصر الوحدات السكنية والمرافق الترفيهية ومحلات التجزئة، التي من شأنها أن تجذب الزوار من داخل المملكة ومن الدول المجاورة على حد سواء. وقد شهد المشروع المقرر تدشينه رسميًا خلال الربع الأخير من عام 2019، ويعد عنصرًا فاعلاً نحو الارتقاء بالبنية التحتية للقطاع السياحي الوطني.

علاوة على ذلك، يتم وضع الخطط الرئيسية لمشروعنا الجديد الواقع بين جسري المحرق والمنامه والمطل على الواجهة البحرية. ويسعى هذا المشروع الطموح إلى التعزيز من مكانة المملكة كوجهة سياحية جذابة بين دول المنطقة، وتنمية قطاع التطوير العقاري والاقتصاد الوطني ككل.

أهم النتائج المالية

تشهد شركة عقارات السيف نموًا إيجابيًا مستمرًا، حيث أننا نسعى بشكل متواصل نحو تحقيق أهدافنا المالية، وذلك على الرغم من ظروف السوق المتقلبة.

وقد بلغ صافي الأرباح للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 حوالي 11.12 مليون دينار بحريني، مقارنةً بحوالي 11.06 مليون دينار بحريني في عام 2017. وكذلك، حقق الربع الرابع من عام 2018 ما مجموعه 3.79 مليون دينار بحريني، وذلك مقارنةً مع 3.13 مليون دينار بحريني في عام 2017.

كما سجلت الشركة إيرادات إجمالية بقيمة 18.86 مليون دينار بحريني في عام 2018، مقارنةً بحوالي 19.19 مليون دينار بحريني في عام 2017، أي ما يعادل بانخفاض بنسبة 1.70%. وخلال الربع الرابع من عام 2018، تم تحقيق أرباح بواقع 4.68 مليون دينار بحريني مقارنةً مع 4.71 مليون دينار للفترة ذاتها من العام 2017.

الإعتمادات

2018	2017	الانتقال إلى الاحتياطي القانوني
1,100,000	1,100,000	الاحتياطي القانوني
6,900,000	6,900,000	الأرباح النقدية المقترحة والموصى بها
230,000	230,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
170,000	170,000	الميزانية المخصصة للشراكة المجتمعية
2,513,963	2,330,263	الأرباح المستبقة

وبناءً على النتائج المالية، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع 0.015 دينار بحريني لكل سهم كأرباح على مساهمي الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، وذلك موافقة الجمعية العمومية في اجتماعها الأول المقرر عقده بتاريخ 31 مارس 2019، بحيث تتم الأرباح المذكورة لجميع المساهمين الذين وردت أسماؤهم في سجل المساهمين بتاريخ انعقاد الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

ويلتزم مجلس الإدارة بالمحافظة على مدى توافق الشركة مع اللوائح التنظيمية مع أفضل الممارسات، وقد تم إرفاق تقرير مفصل عن حوكمة الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وأوصى مجلس الإدارة بتعيين أرنست أند يونغ كمحقق خارجي لحسابات الشركة للسنة المالية القادمة 31 ديسمبر 2019، وسيتم تقديم مقترح بهذا الشأن للحصول على موافقة المساهمين في اجتماع لجمعية العمومية السنوي.

تطلعات العام 2019

سنستمر بتركيز جهودنا نحو تنويع محفظة استثماراتنا العقارية في قطاعات متنوعة مثل المشاريع الترفيهية والسكنية. وكما هو معتاد، يبقى تقليل المخاطر وزيادة قيمة حقوق المساهمين والعائدات في قمة أولويات أعمالنا التجارية.

وعبر التوسع المستمر لمحفظة أعمالنا، سنسعى إلى تطوير القطاع العقاري في مملكة البحرين، والمساهمة بشكل أكبر في الاقتصاد الوطني وتحقيق الرؤية الاقتصادية 2030.

كلمة تقدير

وختاماً أود أن أعتزم هذه الفرصة لأعرب عن خالص امتناني وتقديري لجميع المساهمين ومجلس الإدارة، على دعمهم وتوجيههم المستمر طوال العام الماضي.

كما أود أن أقدم بالشكر لموظفينا وزبائننا الكرام على جهودهم الجبارة وتفانيهم وولائهم، والتي شكلت جزءاً لا يتجزأ من إنجازات شركة عقارات السيف. ونفخر بأننا أحد أهم رواد السوق العقاري في مملكة البحرين، وتحقيق المزيد من النجاحات والإنجازات، بفضل موظفينا الذين كرسوا مساعيهم نحو تقديم أفضل الخدمات.

وبالنيابة عن زملائي ومجلس الإدارة الموقر، أود أن أقدم بجزيل الشكر وعظيم التقدير إلى صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة ملك مملكة البحرين حفظه الله ورعاه، وصاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس مجلس الوزراء الموقر حفظه الله ورعاه، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة ولي العهد الأمين نائب القائد الأعلى النائب الأول لرئيس مجلس الوزراء حفظه الله ورعاه، وإلى حكومة البحرين، وجميع الوزارات والمؤسسات والمسؤولين الذين يواصلون تقديم الدعم لشركة عقارات السيف على مر الأعوام.

وبدون أدنى شك، ستستمر شركة عقارات السيف بالمحافظة على مكانتها كمساهم بارز في قطاع العقارات بالمملكة، حيث إننا نتطلع قدماً إلى تحقيق المزيد من الإنجازات المشرفة خلال العام المقبل. كما نسعى إلى زيادة مساهماتنا في الاقتصاد الوطني وتعزيز قطاعي العقارات والضيافة لدعم رؤية المملكة الاقتصادية 2030 عبر أنشطتنا التجارية.

وسيبقى سعينا الدائم تعزيز ثقتكم الثمينة بنا، وتحقيق المزيد من النمو في عام 2019



السيد يوسف الحمادي
عضو مجلس الإدارة



السيد عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدققي 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 ٢٠١٨، والقوائم الموحدة للأرباح أو الخسائر والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، المتضمنة على 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 ٢٠١٨، وأدائها 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 مسئوليتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين، وقد استوفينا مسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي 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 ٢٠١٨. 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 مسئولياتنا المذكورة في بند مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا، والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية الموحدة، 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)

١ تقييم الاستثمارات العقارية راجع الإيضاح رقم ٦ حول القوائم المالية الموحدة	
أمور التدقيق الرئيسية	الكيفية التي تمت بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق
تشمل الاستثمارات العقارية ٦٩% من مجموع موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. تتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من المجمعات التجارية والممتلكات الفندقية والعقارات التجارية الموجودة داخل مملكة البحرين. يتم قياس تلك الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المحددة من قبل مثنين مستقلين خارجيين مختصين.	تتضمن إجراءاتنا فيما يتعلق بتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، من بين أمور أخرى على:
يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل عوائد الإيجارات وموقع العقار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ووضع الصيانة والمعرفة بالسوق. نظراً لتعقد متطلبات القيمة العادلة وجوهرياً الاجتهادات والتقديرات المطبقة وتعرضات المجموعة للاستثمارات العقارية مشكلة جزءاً رئيسياً من موجودات المجموعة، فإن عملية تدقيق قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تعد مجالاً رئيسياً للتركيز.	- تقييم موضوعية واستقلالية وخبرات المثلث الخارجي المستقل؛ و - تقييم المنهجية والافتراضات الرئيسية والأساليب المستخدمة من قبل المثنين الخارجيين في عملية التقييم.
	كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسية تلك الافتراضات في الإيضاح رقم ٦ حول القوائم المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٨ تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٨، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. إن رئيس مجلس الإدارة ومجلس الإدارة هم المسؤولون عن المعلومات الأخرى. وقد حصلنا قبل تاريخ هذا التقرير على تقرير رئيس 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 من معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال عملية التدقيق أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرياً خاطئة.

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)

- التأكيد من مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهري 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 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 توجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونحن مسئولون 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 الذي 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، نقوم 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:

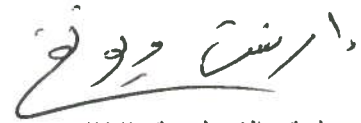
- (١) إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛
- (٢) وإن المعلومات المالية الواردة في تقرير رئيس مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛ و
- (٣) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات الأخرى التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.

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 ٢٠١٨ 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.

الشريك المسنول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير لمدققي الحسابات المستقلين هو السيد برسانث جوفيندابورام.



سجل قيد الشريك رقم ٢١٢
١٣ فبراير ٢٠١٩
المنامة، مملكة البحرين

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للمركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
٢٣,٤٣٣,١٤٦	٢٢,٤٧٦,٩١٨	٤	موجودات غير متداولة
٦١٥,٩٨٧	٣٥٢,٦٨٩	٥	عقارات ومعدات وأثاث
١١٣,٢٩٤,٧٢٣	١١٥,٦٧٢,٧١٩	٦	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
٨,٨٠٢,٧٣٥	١٨,٩٢٢,٩١٩	٧	استثمارات عقارية
			استثمارات في شركة زميلة ومشروع مشترك
١٤٦,١٤٦,٥٩١	١٥٧,٤٢٥,٢٤٥		
١,٧١٥,٣٢١	٢,٥٣٠,٩٤٥	٨	موجودات متداولة
١٧,٨٨٤,٠٢٥	٨,٤١٢,٨٩٤	٩	نعم تجارية مدينة ونعم أخرى
١٩,٥٩٩,٣٤٦	١٠,٩٤٣,٨٣٩		نقد وأرصدة لدى بنك
١٦٥,٧٤٥,٩٣٧	١٦٨,٣٦٩,٠٨٤		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	١٠	حقوق الملكية
٢٠,٣١٠,٠٠٠	٢١,٤١٠,٠٠٠	١١	رأس المال
٢٦٨,٧٠٩	٣٠٣,٧٣٠	١٢	احتياطي قانوني
٧٧,٩٨٥,٦٥٥	٨٣,١١٢,٥٨٧		احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
			أرباح مبقاة
١٤٤,٥٦٤,٣٦٤	١٥٠,٨٢٦,٣١٧		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٣,٥٣٠,٢٤٨	٣,٧٣٢,٤٤٠		حقوق غير مسيطرة
١٤٨,٠٩٤,٦١٢	١٥٤,٥٥٨,٧٥٧		مجموع حقوق الملكية
٦,٨٩٥,٥٦٣	٤,٥٩٥,٢٥٦	١٤	مطلوبات غير متداولة
٣١٢,٩١٣	٢٩٣,٣٥٣	١٥	قرض لأجل
٧,٢٠٨,٤٧٦	٤,٨٨٨,٦٠٩		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٥,٣١٠,١٩٩	٣,١٥٧,٧٥٥	١٦	مطلوبات متداولة
٣,٣٨٥,٢٠٩	٣,٠٢٧,٩٩٠	١٧	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
١,٧٤٧,٤٤١	٢,٧٣٥,٩٧٣	١٤	نعم تجارية دائنة ونعم أخرى
			قرض لأجل - متداول
١٠,٤٤٢,٨٤٩	٨,٩١٢,٧١٨		
١٧,٦٥١,٣٢٥	١٣,٨١٠,٣٢٧		مجموع المطلوبات
١٦٥,٧٤٥,٩٣٧	١٦٨,٣٦٩,٠٨٤		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أحمد يوسف

الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد

نائب رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

عيسى محمد نجيب

رئيس مجلس الإدارة

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح
دينار بحريني	دينار بحريني	
الدخل		
١٣,٧٦٩,١٦٠	١٣,٥٧٥,٥٥٥	دخل إيجار العقار ورسوم الخدمة
٢,١٥٦,١١٨	٢,٠١٢,٢٠٣	الدخل من الشقق الخدماتية
١,٨٥٠,١١٤	١,٨٠٤,٣٥٧	دخل الأنشطة الترفيهية والتسليّة
١٧,٧٧٥,٣٩٢	١٧,٣٩٢,١١٥	
٤,٠٢٥,١٢٣	٤,٠١١,٢٨٧	١٨ محسوم منها: تكلفة المبيعات
١٣,٧٥٠,٢٦٩	١٣,٣٨٠,٨٢٨	إجمالي الربح
١,٠٨٧,٦٧٦	١,٢٤٢,٣٦٠	١٩ دخل تشغيلي آخر
٣٢٤,٧٦٨	٢٢٦,٢٧٨	ربح من ودائع لأجل
١٥,١٦٢,٧١٣	١٤,٨٤٩,٤٦٦	الربح التشغيلي
المصروفات		
١,٨٥١,١٨٨	١,٩٢٥,٢٤٠	٢٠ تكاليف الموظفين
١,٨٧٣,٦٥٧	١,٦٠٦,٠٠٧	٢١ مصروفات عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية
٦٢٤,٦٥٩	٦٣٠,٩٣٣	٤ استهلاك
٢٦٥,٠٠٠	٢٦٥,٠٠٠	٢٥ مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٧٥,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	تبرعات ومساهمات خيرية
٩٩,٦١٧	١٤٦,٧٧٣	٨ خسارة إضمحلال على الذمم التجارية المدينة
٤٠٠,٢٥٧	٤٣٥,٧٣٦	تكاليف التمويل
٩,٨٧٣,٢٣٥	٩,٦٥٩,٧٧٧	الربح قبل مكاسب القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وحصة المجموعة من ربح الشركة الزميلة والمشروع المشترك
١,١٠٤,٥٩٢	١,٣٣٣,٢١٠	٦ مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
٨٢,٨٧٩	١٢٣,١٦٨	٧ حصة المجموعة من ربح الشركة الزميلة والمشروع المشترك
١١,٠٦٠,٨٠٦	١١,١١٦,١٥٥	الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:		
١٠,٧٣٠,٢٦٣	١٠,٩١٣,٩٦٣	حاملي أسهم الشركة الأم
٣٣٠,٥٤٣	٢٠٢,١٩٢	حقوق غير مسيطرة
١١,٠٦٠,٨٠٦	١١,١١٦,١٥٥	
٢٣,٣٣	٢٣,٧٣	٢٢ 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 ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح	الأنشطة التشغيلية
دينار بحريني	دينار بحريني		
١١,٠٦٠,٨٠٦	١١,١١٦,١٥٥		الربح للسنة
			تعديلات للبند التالية:
١,٤٣٢,٧٠٧	١,٤٥٣,٧٧٢	٤	إستهلاك
١,٩٠٠	٧,٠٦٤		خسارة من إستبعاد عقارات ومعدات أثاث
(٣٢٤,٧٦٨)	(٢٢٦,٢٧٨)		ربح من ودائع لأجل
٤٠٠,٢٥٧	٤٣٥,٧٣٦		تكاليف التمويل
٢٦٥,٠٠٠	٢٦٥,٠٠٠	٢٥	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٧٥,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠		تبرعات ومساهمات خيرية
٩٩,٦١٧	١٤٦,٧٧٣	٨	خسارة إضمحلال على الذمم التجارية المدينة
٥٨,٠١٩	٦٧,٧٧٢	١٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(١,١٠٤,٥٩٢)	(١,٣٣٣,٢١٠)	٦	مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
(٨٢,٨٧٩)	(١٢٣,١٦٨)	٧	حصة المجموعة من ربح الشركة الزميلة والمشروع المشترك
١١,٩٨١,٠٦٧	١١,٩٨٩,٦١٦		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			تغيرات في رأس المال العامل:
(٦٥,٢٩٠)	(١,١٤٠,٥٨٦)		ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
(٨٢٣,١٤٧)	(٣٤٦,٩٠١)		ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
١١,٠٩٢,٦٣٠	١٠,٥٠٢,١٢٩		
-	(٤,١١٩)		إستخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثاث وتركيبات
(٣٦,٥٩١)	(٨٧,٣٣٢)	١٥	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٢٦٥,٠٠٠)	(٢٦٥,٠٠٠)		مكافأة مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة
(١٨٨,٧٢٦)	(١٩٠,٣١٨)		تبرعات ومساهمات خيرية مدفوعة
١٠,٦٠٢,٣١٣	٩,٩٥٥,٣٦٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(١٤,٨١٨)	(٦٣,٧٥٣)	٤	شراء عقارات ومعدات أثاث
(١,٣٥٣,٧٨٧)	(١,٢٠١,٧٥٣)	٥	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(١٨,٥٤٦)	(٢٠,٥٩٠)	٦	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٦٢,٥٠٠)	(٩,٩٩٧,٠١٦)	٧	استثمار إضافي في شركة زميلة / مشروع مشترك
(٢,٢٧٨,٤٠٧)	٥,١٢٨,٧٩٥		صافي التغيرات في ودائع لأجل
٣٢٢,٦٧٣	٢٠٤,٥٠٠		ربح مستلم من ودائع لأجل
(٣,٤٠٥,٣٨٥)	(٥,٩٤٩,٨١٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٦,٣٥٠,١٤٨)	(٦,٦٠٠,٣٦٨)	١٦	أرباح أسهم مدفوعة
(٢٢٤,٧٥٧)	٦,٠٦٢,٩٤٣		تغيرات في أرصدة لدى بنك تمثل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
(٧٤٩,٥٨٥)	(١,٣١١,٧٧٥)	١٤	سداد قرض لأجل
(٤٠٠,٢٥٧)	(٤٣٥,٧٣٦)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٧,٧٢٤,٧٤٧)	(٢,٢٨٤,٩٣٦)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(٥٢٧,٨١٩)	١,٧٢٠,٦٠٧		الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
٥,٩٠٣,٠٩٢	٥,٣٧٥,٢٧٣		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٥,٣٧٥,٢٧٣	٧,٠٩٥,٨٨٠	٩	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

بنود غير نقدية:

- (١) تم إستبعاد التغير في التبرعات والمساهمات الخيرية البالغ ١٠,٣١٨ دينار بحريني (٢٠١٧: ١٨,٧٦٢ دينار بحريني) من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى.
- (٢) تم إستبعاد التغير في الربح المستحق من ودائع لأجل البالغ ٢١,٧٨٨ دينار بحريني (٢٠١٧: ٢,٠٩٥ دينار بحريني) من الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم	رأس المال	إيضاح	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨ (معد عرضة)	مجموع الدخل الشامل	أرباح أسهم معننة لسنة ٢٠١٧	استرجاع أرباح أسهم لم يطلب بها بعد	محول إلى الاحتياطي القانوني	محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات احتياطي استبدال أثاث وتركيبات مستخدمة	إستخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثاث وتركيبات	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	مجموع الدخل الشامل	أرباح أسهم معننة لسنة ٢٠١٦	محول إلى الاحتياطي القانوني	محول إلى احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	إستخدام احتياطي استبدال أثاث وتركيبات	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
المجموع	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
١٤٨,٠٩٤,٦١٢	٣,٥٣٠,٢٤٨	٧٨,٩٨٥,٦٥٥	٢٦٨,٧٠٩	٢٠,٣١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٩٩,٩٦٧)	-	(١٩٩,٩٦٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٤٧,٨٩٤,٦٤٥	٣,٥٣٠,٢٤٨	٧٧,٧٨٥,٦٨٨	٢٦٨,٧٠٩	٢٠,٣١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١١,١١٦,١٥٥	٢٠٢,١٩٢	١٠,٩١٣,٩٦٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
٢,٤٥٢,٠٧٦	-	٢,٤٥٢,٠٧٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(١,١٠٠,٠٠٠)	-	١,١٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(٦٠,٣٦٦)	٦٠,٣٦٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	٢١,٢٢٦	(٢١,٢٢٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤,١١٩)	-	-	(٤,١١٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٥٤,٥٥٨,٧٥٧	٣,٧٣٢,٤٤٠	٨٣,١١٢,٥٨٧	٣٠٣,٧٣٠	٢١,٤١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٤٣,٤٧٣,٨٠٦	٣,١٩٩,٧٠٥	٧٤,٨٤٥,٨٣١	٢١٨,٢٧٠	١٩,٢١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١١,٠٦٠,٨٠٦	٣٣٠,٥٤٣	١٠,٧٣٠,٢٦٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٦,٤٤٠,٠٠٠)	-	(٦,٤٤٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(١,١٠٠,٠٠٠)	-	١,١٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(٦٤,٦٨٤)	٦٤,٦٨٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	١٤,٢٤٥	(١٤,٢٤٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
١٤٨,٠٩٤,٦١٢	٣,٥٣٠,٢٤٨	٧٨,٩٨٥,٦٥٥	٢٦٨,٧٠٩	٢٠,٣١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* تتضمن الأرباح المبقاة على مبلغ وقدره ٤٢٢,٢٥١ دينار بحريني (٢٠١٧: ٣٤٨,٧٢٦ دينار بحريني) متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.
الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

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 المملوكة بالكامل معاً "بالمجموعة".

تزاوّل المجموعة بصورة أساسية الأنشطة العقارية التجارية وكما تقدم مرافق للألعاب الترفيهية والتسليّة. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وأجنحة فريزر - السيف ومرافق تجارية أخرى وعقارات في مملكة البحرين وتُشغّل ماجك أيلاند والمرافق والألعاب الترفيهية والتسليّة.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠١٩.

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

الاسم	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	٢٠١٧	٢٠١٨	
الشركات التابعة			
أجنحة فريزر السيف – البحرين ش.ش.و.	%١٠٠	%١٠٠	إدارة الفندق والشقق السياحية المفروشة والمطاعم لخدمات إدارة السياحة.
شركة السيف الترفيهية ش.ش.و.			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			
لأما 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 الرئيسة لعمليات المجموعة.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣,٢ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. 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 القوائم المالية الموحدة 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 إن هذه النتائج تؤدي إلى عجز في رصيد الحقوق غير المسيطرة. أينما استلزم الأمر، يتم عمل تعديلات في القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشي سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. تم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصرفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات البينية 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.

٤,٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨

إن السياسات المحاسبية 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 ٢٠١٨. تم توضيح تأثير تطبيق هذه المعايير والتفسيرات على المركز المالي الموحد أو الإداء المالي الموحد أو إفصاحات المجموعة.

طبقت المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لأول مرة. تم توضيح طبيعة وتأثير التغيرات نتيجة لتطبيق تلك المعايير المحاسبية الجديدة أدناه.

تم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة ٢٠١٨، ولكن ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه غير إلزامي بعد.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية
يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ المتعلق بالأدوات المالية محل معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالأدوات المالية:
الإثبات والقياس للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، يجمع المعيار بين جميع الجوانب الثلاث لمحاسبة الأدوات المالية:
التصنيف والقياس والإضمحلال ومحاسبة التحوط. كان لجوانب القياس والإضمحلال تأثير على المجموعة. بما أن المجموعة لا تدخل في
عقود المشتقات فإن محاسبة التحوط ليس لها أي تأثير على المجموعة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ باتباع نهج بالأثر الرجعي المعدل، بتاريخ التطبيق المبني في ١ يناير ٢٠١٨، دون إعادة عرض أرقام المقارنة.

(١) تصنيف وقياس الموجودات المالية

يستند تصنيف وقياس الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على الجمع بين نموذج أعمال المجموعة
وخصائص تدفقاتها النقدية. لم يغير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بشكل جوهري تصنيف وقياس موجوداتها أو
مطلوباتها المالية.

(٢) إضمحلال الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكيدة" بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". يستند مخصص
الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة باحتمالية حدوث التعثر في السداد على مدى عمر الموجود. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير
المالية رقم ٩، يتم إثبات الخسائر الائتمانية قبل تحققها بخلاف المعيار السابق. قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط لتحديد الخسائر الائتمانية
المتوقعة كما هو مسموح به بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

(٣) التحول

تم تطبيق التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي، فيما عدا عن
ذلك لم يتم إعادة عرض أرقام المقارنة. يتم إثبات الفروق في القيم المدرجة للموجودات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد
التقارير المالية رقم ٩ في الأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٨. ونتيجة لذلك، فإن المعلومات الواردة لسنة ٢٠١٧ لا تعكس المتطلبات
الخاصة بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ولذلك لا يمكن مقارنتها بالمعلومات الواردة لسنة ٢٠١٨ بموجب المعيار الدولي
لإعداد التقارير المالية رقم ٩.

(٤) تسوية القيم المدرجة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٨

يعرض الجدول التالي تسوية القيم المدرجة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ إلى القيم المدرجة المحددة من خلال تطبيق المعيار الدولي لإعداد
التقارير المالية رقم ٩ في ١ يناير ٢٠١٨:

القيمة المدرجة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ دينار بحريني	مخصص الإضمحلال بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة دينار بحريني	القيمة المدرجة كما في ١ يناير ٢٠١٨ دينار بحريني
١,٧١٥,٣٢١	(١٩٩,٩٦٧)	١,٥١٥,٣٥٤
١٧,٨٨٤,٠٢٥	-	١٧,٨٨٤,٠٢٥
١٩,٥٩٩,٣٤٦	(١٩٩,٩٦٧)	١٩,٣٩٩,٣٧٩

نعم تجارية مدينة
نقد وأرصدة لدى بنك

(٥) التأثير على الأرباح المبقاة والإحتياطيات الأخرى

الأرباح المبقاة دينار بحريني
٧٧,٩٨٥,٦٥٥
(١٩٩,٩٦٧)
٧٧,٧٨٥,٦٨٨

كما في ١ يناير ٢٠١٨ كما هو مسجل مسبقاً
إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩
إعادة عرض الرصيد الإفتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٨

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

٦) تسوية المخصص المسجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ١ يناير ٢٠١٨
يعرض الجدول التالي تسوية المخصص المسجل مسبقاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ إلى المخصص المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٨ بشأن التحول إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩:

كما في ١ يناير ٢٠١٨ دينار بحريني	تعديل التحول دينار بحريني	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ دينار بحريني
(١,١٧٩,٨٥١)	(١٩٩,٩٦٧)	(٩٧٩,٨٨٤)

المخصص / الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بما يلي:
نم تجارية مدينة

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ المتعلق بإيرادات من عقود مبرمة مع عملاء

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١١ المتعلق بعقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٨ المتعلق بالإيرادات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على جميع الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء، ما لم تكن تلك العقود تقع ضمن نطاق المعايير الأخرى. يحدد المعيار الجديد نموذج من خمس خطوات لاحتساب الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، يتم إثبات الإيراد بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة استحقاقه نظير نقل البضائع أو الخدمات إلى العملاء.

يتطلب المعيار من المنشآت ممارسة الاجتهادات، بالأخذ في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود المبرمة مع عملائهم. كما يحدد المعيار المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بالوفاء بالعقد. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ باتباع النهج بالأثر الرجعي المعدل. لا يضمن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ أي تعديل تحول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨.

تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية المحددة لمختلف بنود الإيرادات أدناه:

١) دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمات

يتم إثبات إيرادات المجموعة من عقود التأجير التشغيلية محسوم منها التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة المتعلقة بإبرام عقود التأجير، على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء دخل الإيجار المحتمل الذي يتم إثباته عندما ينتج. يتم إثبات الدخل الناتج من المصروفات المعاد احتسابها على المستأجرين في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصروفات التعاقدية. يتم تضمين رسوم الخدمات والمبالغ الأخرى المستحقة القبض في إجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات، حيث أن المجموعة تعمل بصفه رب المال في هذا الصدد.

يتم تغطية دخل الإيجار بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧، وأن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ليس له أي تأثير على إثبات وقياس دخل إيجار العقارات الخاصة بالمجموعة ورسوم الخدمات ذات الصلة.

٢) دخل من الشقق الخدماتية

تمثل إيرادات الغرف الناتجة من الشقق الخدماتية مجموع المبالغ المحسوبة على العملاء والضيوف خلال الفترة متضمنة على رسوم الخدمة بعد حسم النسبة المطبقة على الموظفين، حيثما ينطبق ذلك، بالإضافة إلى دفتر الأستاذ الذي لم يتم عمل فواتير بشأنه في نهاية فترة إعداد التقارير المالية. يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن الشقق الخدماتية بعد حسم الخصومات والعلاوات الأخرى. يتم بيع هذه الخدمات إما بشكل منفصل أو بشكل حزمة مع بيع المواد الغذائية والمرطبات للعميل. بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، استنتجت المجموعة بأن الإيرادات الناتجة عن الشقق الخدماتية سيستمر إثباتها مع مرور الوقت، بما يتناسب مع السياسة المحاسبية السابقة، نظراً لأن العميل يستلم ويستهلك المنافع التي تقدمها المجموعة في الوقت ذاته. سيستمر إثبات الإيرادات من بيع المواد الغذائية والمرطبات في وقت معين، عند تسليم المواد الغذائية والمرطبات.

٣) تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيراد من تقديم الخدمات عندما يمكن تقدير نتائج المعاملة بواقعية، بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥، استنتجت المجموعة بأن الإيرادات الناتجة من تقديم الخدمات سيستمر إثباتها مع مرور الوقت باستخدام نماذج المدخلات ذات الصلة.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤,٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ المتعلق بإيرادات من عقود مبرمة مع عملاء (تتمة) ٤) دخل الألعاب الترفيهية والتسلية

تقدم المجموعة المرافق والألعاب الترفيهية والتسلية. استنتجت المجموعة بأن الإيرادات الناتجة عن المرافق والألعاب الترفيهية والتسلية سيستمر إثباتها مع مرور الوقت، بما يتناسب مع السياسة المحاسبية السابقة، نظراً لأن العميل يستلم ويستهلك المنافع التي تقدمها المجموعة في الوقت ذاته.

التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ - تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح التعديلات متى يجب أن تقوم المنشأة بتحويل العقار، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو التطوير إلى أو من الاستثمارات العقارية. وتنص التعديلات بأن التغيير في الاستخدام يحدث عندما تستوفي العقارات أو تتوقف عن استيفاء تعريف العقارات الاستثمارية، وبأن هناك أدلة على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نوايا الإدارة فيما يتعلق باستخدام العقار لا يعد دليلاً على حدوث تغيير في الاستخدام. لا توجد لهذه التعديلات أي تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تم تطبيق العديد من المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة الأخرى التي أدخلت على المعايير والتفسيرات لأول مرة في سنة ٢٠١٨. ومع ذلك، فإنه ليس لها أية تأثير على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

٥,٢ معايير وتفسيرات صادرة ولكنها غير إلزامية بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها غير إلزامية بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة وهي مدرجة أدناه. إن هذه القائمة هي للمعايير والتفسيرات الصادرة، والتي تتوقع المجموعة، بشكل معقول، بأنها ستكون قابلة للتطبيق بتاريخ مستقبلي. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح إلزامية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ في يناير ٢٠١٦ ويحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ المتعلق بعقود الإيجار، لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤ المتعلق بحوافز عقود التأجير التشغيلية، وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية السابقة رقم ٢٧ المتعلق بتقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المبادئ الخاصة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح لعقود إيجار ويتطلب من المستأجرين احتساب كافة عقود الإيجار بموجب نموذج منفرد مدرج في قائمة المركز المالي بطريقة مشابهة لمحاسبة عقود الإيجار التمويلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. ويتضمن المعيار على إعفائي إثبات خاصين بالمستأجرين - عقود الإيجار من الموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل الحواشيب الشخصية) وعقود إيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار ذات فترة عقد إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل). عند بدء عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بإثبات الالتزام لعمل مدفوعات التأجير (أي التزامات التأجير) والموجود الذي يمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية خلال فترة عقد الإيجار (أي الحق في استخدام الموجود). سيتطلب من المستأجرين بشكل منفصل إثبات مصروفات الفوائد على التزامات الإيجار وحساب استهلاك حق استخدام الموجود.

كما يتطلب من المستأجرين إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل، تغيير فترة عقد الإيجار أو التغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في مؤشر أو معدل استخدامها لتحديد تلك المدفوعات). سيقوم المستأجر بشكل عام بإثبات مبلغ إعادة قياس التزام الإيجار كتعديل في حق استخدام الموجود. لم تتغير عملية احتساب المؤجر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير رقم ١٦ بشكل جوهري عن عملية الاحتساب المحددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف كافة عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما هو مثبت في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ والتميز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلية وعقود الإيجار التمويلية. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ هو إلزامي للفترة السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. مع السماح بالتطبيق المبكر، ولكن ليس قبل تطبيق المنشأة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥. يمكن للمستأجر اختيار تطبيق المعيار إما انتهاز الأثر الرجعي الكلي أو الأثر الرجعي المعدل. كما تسمح أحكام التحول للمعيار ببعض الإعفاءات.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥,٢ معايير وتفسيرات صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

تقييم تأثير التحول

لقد اختارت المجموعة عدم تطبيق المعيار في وقت مبكر وسوف تطبقه من تاريخ تطبيقه الإلزامي في ١ يناير ٢٠١٩. خلال سنة ٢٠١٨، قامت المجموعة بإجراء تقييم مفصل للتأثير المترتب على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ لتقييم التأثير في تاريخ التحول. تنوي المجموعة تطبيق النهج بالأثر الرجعي المعدل عند تطبيق المعيار الجديد ولن تقوم بإعادة عرض أرقام المقارنة للسنة السابقة نتيجة لتطبيق المعيار حيث سيتم إظهار الفرق بين حق الاستخدام للموجودات (المستهلك من تاريخ البدء حتى تاريخ التحول) والتزامات عقد التأجير في الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٩ ولن يتم إعادة عرض المعلومات المالية للفترة السابقة. تنوي المجموعة تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها مسبقاً بأنه عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤. ولذلك لن تطبق المجموعة المعيار على العقود التي لم يتم تحديدها مسبقاً بأنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤.

سيتم قياس حق استخدام الموجودات بمبلغ التزام عقد التأجير عند تطبيق المعيار (معدلة لأي مصروفات مدفوعة مقدماً أو مصروفات إيجار مستحقة).

التأثير المتوقع على قائمة المركز المالي (الزيادة/ النقصان) كما في ١ يناير ٢٠١٩:

الموجود	دينار بحريني
حق استخدام الموجودات	٢,١٥٣,٠٧٥
المطلوب	
التزامات عقد التأجير	٢,٥٢٢,٧٢٠
صافي التأثير على حقوق الملكية	<u>(٣٦٩,٦٤٥)</u>

من المتوقع أن يكون تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ تأثير غير جوهري على القائمة الموحدة للأرباح أو الخسائر التي ستنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ (المعدل) المتعلق بالاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة: الحصص الطويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ على الحصص الطويلة الأجل في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية، ولكنها تمثل في جوهرها جزء من صافي الاستثمارات في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (الحصص الطويلة الأجل). يعتبر هذه التوضيح ذو صلة لأن ذلك يعني أن نموذج الخسائر الانتمائية المتوقعة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ينطبق على تلك الحصص الطويلة الأجل.

كما توضح التعديلات أنه عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، لم تأخذ المنشأة في الاعتبار أية خسائر في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك أو أي خسائر إضمحلال على صافي الاستثمار المثبتة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي ينتج من تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ المتعلق بالاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وهو نافذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. بما أن المجموعة ليس لديها مثل هذه الحصص الطويلة الأجل في شركتها الزميلة ومشروعها المشترك، فإن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على قوائمها المالية الموحدة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ المتعلق بتكاليف الاقتراض – تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة
توضح التعديلات أن المنشأة تعامل كجزء من الاقتراضات العامة أي اقتراض تم الحصول عليه أصلاً لإنتاج الموجود المؤهل عند إتمام جميع الأنشطة الضرورية بصورة جوهريّة لإعداد ذلك الموجود للاستخدام المقصود أو البيع المقصود.

تطبق المنشأة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد بداية فترة إعداد التقرير السنوي التي طبقت فيها المنشأة تلك التعديلات أولاً. تطبق المنشأة تلك التعديلات على الفترات السنوية المبتدئة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥,٢ معايير وتفسيرات صادرة ولكنها غير إلزامية بعد (تتمة)

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩: المتعلق بمزايا الدفع المسبق مع التعويض السلبي بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية "فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم". ويتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسبة لذلك التصنيف. توضح التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بأن الموجودات المالية تجتاز فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي للدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم بغض النظر عن الحدث أو الظرف الذي أدى إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي من الأطراف تدفع أو تحصل على التعويض المعقول عن الإنهاء المبكر للعقد.

التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: المتعلق ببيع أو المساهمة في الموجودات من قبل المستثمر وشركته الزميلة أو شركته الخاضعة للسيطرة المشتركة تعالج التعديلات التضارب بين المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ في التعامل مع فقدان السيطرة على الشركة التابعة التي يتم بيعها أو مساهمتها لشركة زميلة أو الشركة الخاضعة للسيطرة المشتركة. توضح التعديلات بأن المكسب أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في الموجودات التي تشكل الأعمال، على النحو المحدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣، بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركته الخاضعة للسيطرة المشتركة، سيتم إثباته بالكامل. أي مكسب أو خسارة ناتجة عن بيع أو المساهمة في الموجودات التي لا تشكل الأعمال، إلا أنه، سيتم إثباته فقط إلى حد حصة المستثمرين غير المرتبطة بالشركة الزميلة أو الشركة الخاضعة للسيطرة المشتركة. ستطبق المجموعة التعديلات عندما تصبح إلزامية.

التعديلات الأخرى الناتجة من المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي أدخلت إلى المعايير والتفسيرات سوف لن يكون لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز المالي الموحد أو الأداء المالي الموحد للمجموعة.

٦,٢ السياسات المحاسبية

دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الإقتناء. يتم قياس تكلفة الإقتناء كإجمالي للمقابل المحول والمقاس بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ والقيمة لأي حقوق غير مسيطرة في الملكية المشتراة. لكل عملية من عمليات دمج الأعمال، تقيس المجموعة الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بتناسب حصتهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتراة. تم احتساب التكاليف المتعلقة بالإقتناء عند تكبدها ويتم تضمينها في المصروفات الإدارية.

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

يتم تقييم مقابل الالتزامات المحتملة الناتجة عن دمج الأعمال بالقيمة العادلة بتاريخ الإقتناء 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 التغيرات 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 الإقتناء. 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".

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

دمج الأعمال (تتمة)

بعد الإثبات المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد حسم أي خسائر الإضمحلال المتراكمة. لغرض فحص الإضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المقتناة من دمج الأعمال من تاريخ الاقتناء 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 المشتراة 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 وجزءاً من الوحدة المنتجة للنقد المتبقية.

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

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 ينوى 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 تعاقدى 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 الاعتبار الذي 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 مشروعها المشترك بموجب طريقة حقوق الملكية.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦.٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

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 في القيمة المدرجة للاستثمار وهي غير مطفاة ولا يتم فحصها للإضمحلال بشكل فردي.

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. يتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للشركة المستثمر فيها كجزء من قائمة الدخل الشامل للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، أينما وجدت تغيير قد أثبت مباشرة في حقوق الشركة الزميلة والمشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في هذه التغيرات 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 ومشروعها المشترك إلى حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

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

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

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان ضرورياً إثبات خسارة إضمحلال إضافية لحصة استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة أو مشروعها المشترك. تقوم المجموعة بتاريخ إعداد كل تقرير، 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 أو المشروع 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 و/أو خسائر الإضمحلال المتركمة، إن وجدت. تتضمن هذه على التكاليف تكلفة استبدال جزء من العقارات والمعدات والأثاث. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للعقارات والمعدات والأثاث على فترات، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم باستهلاكها 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 حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت بناءً على الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كالتالي:

مباني على أراضي مستأجرة	أقل من ٧٠ سنة أو فترة عقد التأجير
معدات	١٠-٢ سنة
أثاث وتركيبات	١٠-٣ سنة
مركبات	٥ سنوات

يتم استبعاد بند من العقارات والمعدات والأثاث أو أي جزء 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 أنه الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للموجود) في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد الموجود.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

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

تبلغ حدود الرسملة بالنسبة لبند من بنود العقارات والمعدات والأثاث ٢٥٠ دينار بحريني، أي أدنى من التكلفة التي يتم إثباتها كمصرف.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

المصروفات المتكبدة في إنشاء مرافق جديدة قبل البدء في استخدامها التجاري يتم رسملتها كأعمال رأسمالية قيد التنفيذ. تحول الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إما لعقارات ومعدات وأثاث أو لاستثمارات عقارية عند بدء استخدامها التجاري.

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

استثمارات عقارية

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

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة على 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 أوضاع السوق في تاريخ إعداد التقارير المالية. يتم تضمين المكاسب أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في القائمة الموحدة للدخل الشامل في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيم العادلة على أساس تقييم سنوياً يتم إجراؤه من قبل مئمن خارجي معتمد مستقل، بتطبيق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

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

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

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

إضمحلال موجودات غير مالية

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

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

إضمحلال موجودات غير مالية (تتمة)

تقوم المجموعة بعمل 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 عمل 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 مؤشرات أخرى متاحة للقيمة العادلة.

يتم عمل 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 المبني 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 (السياسة المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨)

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على نقد وودائع قصيرة الأجل وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى.

الإثبات المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبني، 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 المبني 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.

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (السياسة المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨) (تتمة)

الإثبات المبني والقياس (تتمة)

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل إنتاج 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 أربعة 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.

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.

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

نعم تجارية مدنية

يتم إثبات الذمم التجارية المدنية والذمم الأخرى بالأسعار المتفق عليها تعاقدياً محسوماً منها أية خصومات أو تعديلات. عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية، فإنه يتم خصم الذمم المدنية 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 عمل تقييم بأن احتمالية استردادها بعيد المنال.

نقد وأرصدة لدى بنك

يشتمل النقد والأرصدة 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.

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.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

(١) الموجودات المالية (السياسة المطبقة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨) (تتمة)

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 تحدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبني، 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 حديث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبني، 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.

(٢) الموجودات المالية (السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨)

الإثبات المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبني كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وقروض وضم مدينة أو استثمارات محتفظ بها حتى الإستحقاق أو كموجودات مالية متاحة للبيع، حسب مقتضى الحال. تقوم المجموعة بتحديد تصنيف موجوداتها المالية عند الإثبات المبني. يتم إثبات جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالإضافة، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تضاف إليها تكاليف المعاملة المنسوبة لإقتناء الموجود المالي.

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

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة على نقد وودائع قصيرة الأجل وضم تجارية مدينة وضم أخرى.

القياس اللاحق

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 عمل تقييم بأن احتمالية استردادها بعيد المنال.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

٢ (الموجودات المالية) (السياسة المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٨) (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

نقد وأرصدة لدى بنك

يشتمل النقد والأرصدة 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.

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"؛ وسواء
- (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 بعمل تقييم بتاريخ كل إعداد تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال موجود مالي محدد أو مجموعة من الموجودات المالية. يثبت الإضمحلال نتيجة لحدث أو أكثر تم حدوثه بعد الإثبات المبدئي للموجود (تكبد على أثره "خسارة") وبأن حدوث تلك الخسارة لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للموجود المالي أو مجموعة من الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بواقعية. من الممكن أن يتضمن دليل الإضمحلال على مؤشرات بأن المقترض أو مجموعة من المقترضين يواجهون صعوبات مالية جوهرية، وفوات مواعيد دفع الفائدة أو المبالغ الأصلية، ويوجد احتمال تعرض المقترضين إلى إفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر ويمكن ملاحظته حيث توجد معلومات تشير بحدوث انخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة القابلة للقياس، أو حدوث تغيرات في أعمال المتاجرة أو في الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالتعثر في السداد.

إذا وجد مثل هذا الدليل، فإنه يتم إثبات أية خسارة إضمحلال في القائمة الموحدة للدخل الشامل. يتم تحديد الإضمحلال كالتالي:

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

٣/ المطلوبات المالية

الإثبات المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الإثبات المبدئي، كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض واقتراضات أو ذمم دائنة أو مشتقات مالية مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعال، حسب مقتضى الحال.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والاقتراضات والذمم الدائنة بعد حسم التكاليف المباشرة المنسوبة للمعاملة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة على بعض بنود الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى وأرباح أسهم لم يطالب بها مستحقة الدفع وقرض لأجل.

ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

ترج الذمم الدائنة والذمم الأخرى بسعر التكلفة، والتي تعد القيمة العادلة للمقابل المتوقع دفعه في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء تمت أو لم تتم مطالبة المجموعة بها.

بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والاقتراضات التي تستحق عليها فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في القائمة الموحدة للدخل الشامل عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء. يتم احتساب التكلفة المطفأة بالأخذ في الاعتبار أية خصومات أو علاوات من الإقضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

إستبعاد

يتم إستبعاد المطلوب المالي عندما يكون الإلتزام بموجب المطلوب قد تم إخلائه أو إلغائه أو انتهاء مدته.

٣/ مقاصة الأدوات المالية

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

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 لطرق التقييم والتقديرات والفرضيات الجوهرية
- الإفصاحات الكمية عن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- الإفصاح ٣ و ٦
- الإفصاح ٦
- الإفصاح ٢٧

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 بأفضل مصالحهم الاقتصادية.

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 إستخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يتم الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير 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 والتي يمكن ملاحظة أدنى مستوى لمدخلاتها ذات التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة المسجلة أما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
- المستوى ٣ - تقنيات التقييم والتي لا يمكن ملاحظة أدنى مستوى لمدخلاتها 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 المثلثين الخارجيين لتقييم الموجودات الجوهريّة مثل الإستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثلثين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمعة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. يتم عادةً تغيير المثلثين كل ثلاث سنوات. تقرر الإدارة، بعد عمل مناقشات مع المثلثين الخارجيين للمجموعة بشأن تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم استخدامها لكل حالة.

في تاريخ إعداد كل تقرير، تقوم الإدارة بعمل 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 بالعقود والوثائق الأخرى ذات الصلة.

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

وعلى أساس سنوي، تقوم الإدارة مع المثلثين الخارجيين للمجموعة بتقديم تقرير عن نتائج التقييم إلى لجنة التدقيق ومدقي الحسابات المستقلين للمجموعة. ويتضمن هذا على مناقشة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في إجراء التقييمات.

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

تكاليف الإقتراض

يتم رسملة تكاليف الإقتراض التي تنسب مباشرة إلى إقتناء أو بناء أو إنتاج الموجودات، والتي من الضروري أن تتخذ فترة زمنية لكي تكون جاهزة للإستخدام المقصود أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم احتساب جميع تكاليف الإقتراضات الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها. تتألف تكاليف الإقتراض 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 الإقتصادية لتسوية هذه الإلتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق لمبالغ هذه الإلتزامات.

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (تتمة)

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.

عقود الإيجار

يستند تحديد ما إذا كان الترتيب، هو أو يحتوي على عقد إيجار، على مضمون هذا الترتيب في تاريخ البدء، سواء كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام موجود محدد أو موجودات محددة أو ينقل الترتيب حق استخدام الموجود حتى لو لم يتم تحديد هذا الحق صراحة في الترتيب.

المجموعة كمستأجر

يتم رسملة عقود التأجير التمويلية التي تنقل للمجموعة جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية العين المستأجرة في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للعقار المستأجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير، أيهما أقل. ويتم إثبات مدفوعات عقد التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم المجموعة فيها بنقل كافة المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية الموجود كعقود تأجير تشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض بشأن عقود التأجير التشغيلية إلى القيمة المدرجة للموجود المستأجر ويتم إثباته على مدى فترة عقد التأجير بناءً على نفس الأسس كدخل الإيجار. يتم إثبات إيجارات الالتزامات المحتملة في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

إثبات الإيراد

يتم إثبات الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بموثوقية، بغض النظر عن متى يتم عمل 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 كدرب المال في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث لديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. بالإضافة إلى ذلك، 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 المحتمل والذي يتم إثباته عند اكتسابه.

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد الإيجار، حتى لو لم يتم عمل المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء مع أي مدة أخرى تعطي المستأجر خيار مواصلة في عقد التأجير، حيث يكون من المؤكد بشكل معقول أنه 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 كدرب المال في هذا الصدد.

دخل الفوائد

يتم تسجيل دخل الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، هو المعدل الذي بموجبه يتم خصم المبالغ النقدية المتوقعة مستقبلاً خلال العمر الزمني للأدوات المالية أو فترة أقصر إلى صافي القيمة المدرجة للموجود المالي أو المطلوب، أيهما أنسب. يتم عرض دخل الفوائد كربح من ودائع لأجل في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦,٢ السياسات المحاسبية (تتمة)

عملات أجنبية

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

يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المعروضة بالعملة 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 بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بالتواريخ المبدئية للمعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

٣ الاجتهادات والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة

إن إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة يتطلب من الإدارة عمل تقديرات وفرضيات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاحات المرفقة، بتاريخ إعداد التقارير المالية. ومع ذلك، عدم التيقن بشأن هذه الفرضيات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب عمل تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرضات المجموعة للمخاطر وعدم التيقن على:

- إدارة رأس المال
 - إدارة المخاطر المالية والسياسات
 - إفصاحات تحليلات الحساسية
- إيضاح ٢٦
إيضاح ٢٦
إيضاح ٢٦

الاجتهادات

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

مبدأ الاستمرارية

قام مجلس إدارة الشركة بعمل 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 جوهريّة غير 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.

إرتباطات عقود التأجير التشغيلية – المجموعة كمؤجر

لقد دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظة استثماراتها العقارية. حددت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والبنود الواردة في الترتيبات، أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الرئيسية لملكية هذه العقارات لذا تم إدراجها كعقود تأجير تشغيلية.

التقديرات والفرضيات

إن الفرضيات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الأساسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ إعداد كل تقرير مالي والتي لديها مخاطر هامة قد تؤدي إلى تعديلات جوهريّة للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة واضحة أدناه. تعتمد المجموعة في فرضياتها وتقديراتها على المعايير المتوفرة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. قد تتغير الظروف والفرضيات بشأن التطورات المستقبلية حسب تغيرات أو ظروف السوق الخارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس مثل هذه التغيرات على الفرضيات عند حدوثها.

٣ الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والفرضيات (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 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. بالنسبة للاستثمارات العقارية. تم استخدام منهجية تقييم تستند على نموذج رسملة عائد الدخل، حيث كان هناك نقص في معلومات السوق القابلة للمقارنة وذلك نتيجة لطبيعة تلك العقارات.

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 تقديم الفرضيات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليلات الحساسية في إيضاح ٦.

الأعمار الإنتاجية للعقارات والمعدات والأثاث

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

إضمحلال الذمم التجارية المدينة

يتم عمل تقدير لمبالغ الذمم التجارية المدينة القابلة للتحصيل عندما يكون تحصيل المبالغ بالكامل غير محتمل. ويتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ الغير هامة بشكل فردي، ولكن فات مواعيد استحقاقها، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة فوات مواعيد الاستحقاق بناءً على معدلات الاسترداد التاريخية.

بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٣,١٥٢,٤٥٥ دينار بحريني (٢٠١٧: ٢,٤٢١,٥٦١ دينار بحريني) وبلغ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ١,١٧٥,٩٨٠ دينار بحريني (٢٠١٧: ٩٧٩,٨٨٤ ألف دينار بحريني) كما في تاريخ القائمة الموحدة للمركز المالي. سوف يتم إثبات أية فرق بين المبالغ الفعلية المحققة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ عقارات ومعدات وأثاث

٢٠١٨	مباني مملوكة ملكاً حراً دينار بحريني	معدات دينار بحريني	أثاث وتركيبات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
التكلفة:					
في ١ يناير ٢٠١٨	٢١,٩٦٧,٧٦١	٥,٦١٣,٦٨٤	٤,٧٤٨,٧٨٢	١٤٤,٨٢٦	٣٢,٤٧٥,٠٥٣
إضافات	٢٥,١٧٧	١٠,٤٠١	١٠,٨٢٥	١٧,٣٥٠	٦٣,٧٥٣
تحويلات من: أعمال رأس المال قيد التنفيذ (إيضاح ٥)	-	-	-	-	-
إستبعادات	-	(٢٤٣,٥٤٣)	(١٧,٨٠١)	(٢٥,٨١٣)	(٢٨٧,١٥٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢١,٩٩٢,٩٣٨	٥,٦٧٩,٠٨٩	٤,٨٨٤,١١٤	١٣٦,٣٦٣	٣٢,٦٩٢,٥٠٤
الإستهلاك:					
في ١ يناير ٢٠١٨	٧٢٨,٤٠٦	٤,٧٤٣,٤٣٥	٣,٤٣٧,٦٢٢	١٣٢,٤٤٤	٩,٠٤١,٩٠٧
المخصص للسنة	٥٨٣,٥٤٣	٤٢٥,١٤٨	٤٣٥,٥٤٤	٩,٥٣٧	١,٤٥٣,٧٧٢
متعلق بالإستبعادات	-	(٢٣٩,٢٩٩)	(١٤,٩٨١)	(٢٥,٨١٣)	(٢٨٠,٠٩٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	١,٣١١,٩٤٩	٤,٩٦٩,٢٨٤	٣,٨٥٨,١٨٥	١١٦,١٦٨	١٠,٢١٥,٥٨٦
صافي القيم المدرجة:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢٠,٦٨٠,٩٨٩	٧٤٩,٨٠٥	١,٠٢٥,٩٢٩	٢٠,١٩٥	٢٢,٤٧٦,٩١٨

٢٠١٨	مباني مملوكة ملكاً حراً دينار بحريني	معدات دينار بحريني	أثاث وتركيبات دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
التكلفة:					
في ١ يناير ٢٠١٧	٢١,٩٣٨,٧٥٥	٥,١٨٩,٩٩٤	٤,٧٣٦,٨٢٠	١٤٤,٢٨٨	٣٢,٠٠٩,٨٥٧
إضافات	٥٧٣	١١,٩٠٥	٢,٣٤٠	-	١٤,٨١٨
تحويلات من: أعمال رأس المال قيد التنفيذ (إيضاح ٥)	٢٨,٤٣٣	٥٠٤,٣٠٤	٩,٦٢٢	٥٣٨	٥٤٢,٨٩٧
إستبعادات	-	(٩٢,٥١٩)	-	-	(٩٢,٥١٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢١,٩٦٧,٧٦١	٥,٦١٣,٦٨٤	٤,٧٤٨,٧٨٢	١٤٤,٨٢٦	٣٢,٤٧٥,٠٥٣
الإستهلاك:					
في ١ يناير ٢٠١٧	١٤٥,٦١٦	٤,٤١٥,٥٨٨	٣,٠١٤,٩٩٨	١٢٣,٦١٧	٧,٦٩٩,٨١٩
المخصص للسنة	٥٨٢,٧٩٠	٤١٨,٤٦٦	٤٢٢,٦٢٤	٨,٨٢٧	١,٤٣٢,٧٠٧
متعلق بالاستبعادات	-	(٩٠,٦١٩)	-	-	(٩٠,٦١٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٧٢٨,٤٠٦	٤,٧٤٣,٤٣٥	٣,٤٣٧,٦٢٢	١٣٢,٤٤٤	٩,٠٤١,٩٠٧
صافي القيم المدرجة:					
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢١,٢٣٩,٣٥٥	٨٧٠,٢٤٩	١,٣١١,١٦٠	١٢,٣٨٢	٢٣,٤٣٣,١٤٦

٤ عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٠٨,٠٤٨	٨٢٢,٨٣٩	تكلفة المبيعات (إيضاح ١٨)
٦٢٤,٦٥٩	٦٣٠,٩٣٣	المصروفات
<u>١,٤٣٢,٧٠٧</u>	<u>١,٤٥٣,٧٧٢</u>	

٥ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٧٥,٨٤٢	٦١٥,٩٨٧	في ١ يناير
١,٣٥٣,٧٨٧	١,٢٠١,٧٥٣	النفقات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة
(٥٤٢,٨٩٧)	(٤٤٠,٨٥٥)	تحويلات إلى عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح ٤)
(٣٧٠,٧٤٥)	(١,٠٢٤,١٩٦)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
<u>٦١٥,٩٨٧</u>	<u>٣٥٢,٦٨٩</u>	في ٣١ ديسمبر

٦ استثمارات عقارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١١,٨٠٠,٨٤٠	١١٣,٢٩٤,٧٢٣	في ١ يناير
١,١٠٤,٥٩٢	١,٣٣٣,٢١٠	مكسب غير محقق للقيمة العادلة
٣٧٠,٧٤٥	١,٠٢٤,١٩٦	تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٥)
١٨,٥٤٦	٢٠,٥٩٠	النفقات المتكبدة خلال السنة
<u>١١٣,٢٩٤,٧٢٣</u>	<u>١١٥,٦٧٢,٧١٩</u>	في ٣١ ديسمبر

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تستند القيم العادلة للعقارات على تقييمات تم إجراؤه من قبل مساحين مستقلين. المساحين هم من شركات متخصصة في تقييم مثل هذه الأنواع من الاستثمارات العقارية. إن التقييم المتخذ قد تم على أساس طريقة رسملة عائد الدخل أو طريقة خصم التدفقات النقدية.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في إيضاح ٢٧.

فيما يلي وصف لتقنيات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم الاستثمارات العقارية:

العقارات	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	(المتوسط المرجح)
	٢٠١٨	٢٠١٧
مجمع السيف	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	٧,٦٢٤,٢٦٦ دينار بحريني %٩٢ %٩,٠٠
مجمع مدينة عيسى	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	٨٠٨,٧٧٦ دينار بحريني %٧٦ %٩,٥٠

٦ استثمارات عقارية (تمة)

العقارات	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	النطاق (المتوسط المرجح)
	٢٠١٨	٢٠١٧
أجنحة فريزر - السيف	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال معدل الخصم	١,٨٩٢,١٦٠ دينار بحريني %٧٥ %١٠,٠٠
عقارات تجارية أخرى	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال معدل المعادل	١,٢٠٥,٢٣٨ دينار بحريني %١٠٠ %٣,٠ - %١٠,٠

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث والتي تشمل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق بها من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. تستمد الفترة المناسبة عادةً من أداء السوق والتي تعد سمة من خصائص 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 الإيرادات التشغيلية الدورية بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية الفترة المتوقعة.

سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في تقدير قيمة الإيجار ونمو الإيجار سنوياً بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. سيؤدي الزيادة (النقصان) الجوهري في نسبة الإشغال الطويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد التخارج) بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

بصورة عامة، تغيير الافتراض الذي تم عمله لتقدير قيمة الإيجار مرتبط:

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

٧ استثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك

٢٠١٨	٢٠١٧	دينار بحريني
٨,٨٠٢,٧٣٥	٨,٦٥٧,٣٥٦	دينار بحريني
٩,٩٩٧,٠١٦	٦٢,٥٠٠	
١٢٣,١٦٨	٨٢,٨٧٩	
١٨,٩٢٢,٩١٩	٨,٨٠٢,٧٣٥	

في ١ يناير
استثمار إضافي خلال السنة
حصة المجموعة من الربح خلال السنة
في ٣١ ديسمبر

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

٢٠١٨	٢٠١٧	دينار بحريني
٨,١١٣,٨٤٥	٨,٢٦٩,٩٧٩	دينار بحريني
٩,٩٢٢,١٤٥	٩,٢٨٨,٨٣٤	
(٤٢٠,٦٤١)	(٧٨,٣٤٤)	
١٧,٦١٥,٣٤٩	١٧,٤٨٠,٤٦٩	

ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك:

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات متداولة

الحقوق

٧ استثمار في شركة زميلة مشروع مشترك (تتمة)

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للمشروع المشترك:
١٧٦,٣٩٦	١٤٥,٤١٨	إيرادات
(١٠,٦٣٩)	(١٠,٥٣٧)	مصروفات
١٦٥,٧٥٧	١٣٤,٨٨١	الربح للسنة
٨٢,٨٧٩	٦٧,٤٤١	حصة المجموعة من الربح للسنة

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة المركز المالي للشركة الزميلة:
-	١٩,٩٥٨,٩٩٠	موجودات متداولة
-	٣٠,٤٥١,٤٠١	موجودات غير متداولة
-	(١٥,٩٥٧)	مطلوبات متداولة
-	٥٠,٣٩٤,٤٣٤	الحقوق

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للشركة الزميلة:
-	٢٤١,١٤٦	إيرادات
-	(١٨,٢٤٠)	مصروفات
-	٢٢٢,٩٠٦	الربح للسنة
-	٥٥,٧٢٧	حصة المجموعة من الربح للسنة

خلال سنة ٢٠١٧، قامت المجموعة باقتناء ٢٥% من أسهم بناء البحرين ش.م.ب. (مقفلة). بإجمالي مبلغ وقدره ٦٢,٥٠٠ دينار بحريني. لم يكن لدى بناء البحرين ش.م.ب. (مقفلة) أي عمليات تشغيلية خلال سنة ٢٠١٧ وبالتالي لا يوجد هناك حصة من نتائج الشركة الزميلة المثبتة في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

لا يوجد لدى المشروع المشترك أية التزامات محتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. لا يمكن للمشاريع المشتركة توزيع أرباح أسهمها حتى يتم الحصول على موافقة جميع الشركاء في المشاريع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الإرتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في إيضاح ٢٣.

٨ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٤٢١,٥٦١	٣,١٥٢,٤٥٥	مبالغ مستحقة القبض عن الإيجار ورسوم الخدمة
(٩٧٩,٨٨٤)	(١,١٧٥,٩٨٠)	محسوم منها: مخصص الإضمحلال
١,٤٤١,٦٧٧	١,٩٧٦,٤٧٥	
١٥,٣٦٠	١٨٦,٦٨١	مبالغ مستحقة من طرف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
٦٥,٣٩١	٤٦,٦٩٢	ذمم مدينة أخرى [محسوماً منها مخصص بمبلغ وقدره ١٣١,٧٠٠ دينار بحريني
١٤٤,١٣٧	١٥٤,٦٥٠	(٢٠١٧: ١٣١,٧٠٠ دينار بحريني)]
٤٨,٧٥٦	١٦٦,٤٤٧	مبالغ مدفوعة مقدماً
		مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين
١,٧١٥,٣٢١	٢,٥٣٠,٩٤٥	

لا تستحق أية فائدة على الإيجارات ورسوم الخدمات المستحقة ويتم تسويتها عادةً خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوم حسب شروط الائتمان.
بالنسبة للشروط والأحكام المتعلقة بالمبالغ المستحقة الدفع من طرف ذو علاقة، راجع إيضاح ٢٥.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تم إضمحلال ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى بقيمة إسمية قدرها ١,٣٠٧,٦٨٠ دينار بحريني (٢٠١٧: ١,١١١,٥٨٤ دينار بحريني). فيما يلي التغيرات في مخصص الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٠١١,٩٦٧	١,١١١,٥٨٤	في ١ يناير
٩٩,٦١٧	١٩٩,٩٦٧	تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ (إيضاح ٤,٢)
-	١٤٦,٧٧٣	المخصص للسنة
	(١٥٠,٦٤٤)	مبالغ مستردة خلال السنة
١,١١١,٥٨٤	١,٣٠٧,٦٨٠	في ٣١ ديسمبر

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

فات موعداً استحقاقها ولكنها غير مضمحلة					
٣٠-٠٠	٦٠-٣١	٩٠-٦١	١٢٠-٩١	أكثر من	المجموع
يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	يوماً	دينار بحريني
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٣٣,٦٠٥	٣٤٢,٧٦٠	٥٨,٧١٣	٢٠٩,٦٠١	١,٨٠٧,٧٧٦	إجمالي القيمة المدرجة ٢٠١٨
-	(٤,٩٣٠)	(٣,٥٩٣)	(٢٤,٥٧٣)	(١,١٤٢,٨٨٤)	مخصص الخسارة
٤٣٨,٥٧٠	٢٦٤,٤١٢	٣,٥٨٦	٢٠٩,٢٢١	١,٥٠٥,٧٧٢	إجمالي القيمة المدرجة ٢٠١٧

٩ نقد وأرصدة لدى بنك

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٧,٨٨٤,٠٢٥	٨,٤١٢,٨٩٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنك وودائع لأجل
(٥,٦٧٦,٤٠٦)	(٥٤٧,٦١١)	محسوم منها: ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٦,٨٣٢,٣٤٦)	(٧٦٩,٤٠٣)	تمثل الأرصدة لدى البنك أرباح أسهم لم يطالب بها بعد*
<u>٥,٣٧٥,٢٧٣</u>	<u>٧,٠٩٥,٨٨٠</u>	

يتم الاحتفاظ بالأرصدة المصرفية لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين ولا تستحق عليها فائدة. تم الاحتفاظ بالودائع لأجل لفترات متفاوتة تتراوح بين شهر واحد إلى سنة واحدة. تراوحت معدلات الربح على الودائع لأجل بين ٣,٥% إلى ٤% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢,٧% إلى ٣,١%).

* لمزيد من التفاصيل عن أرباح أسهم لم يطالب بها بعد، راجع إيضاح ١٦.

١٠ رأس المال

٢٠١٧	٢٠١٨	
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 (٢٠١٧: ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة إسمية قدرها ٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم
<u>٤٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	

١١ احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم 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. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل مبلغ وقدره ١,١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٧: ١,١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني) من أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني.

١٢ 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، ٢% من إجمالي إيرادات السنة الثانية و ٣% من إجمالي إيرادات السنة الثالثة وما يليها لأجنحة فريزر سيف البحرين ش.م.ب. و. لاحتياطي استبدال الأثاث والتركيبات والذي سيتم استخدامه لشراء واستبدال أثاث وتركيبات لأجنحة فريزر سيف البحرين.

١٣ أرباح أسهم معلنة

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين الذي عقد بتاريخ ٢٥ مارس ٢٠١٨، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠١٥ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٦,٩٠٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت الأرباح المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٧ وما قبل ٦,٦٠٠,٣٦٨ دينار بحريني.

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين الذي عقد بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٧، وافق مساهمي الشركة على دفع أرباح أسهم نهائية بواقع ٠,٠١٤ دينار بحريني للسهم وبإجمالي ٦,٤٤٠,٠٠٠ دينار بحريني. بلغت الأرباح المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٦ وما قبل ٦,٣٥٠,١٤٨ دينار بحريني (إيضاح ١٦).

١٤ قرض لأجل

يمثل هذا 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 فائدة بمعدل ٣,١٥% مضافاً إليه فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل ليبور ويستحق السداد على ٢٤ قسط ربع سنوي ابتداءً من شهر مارس ٢٠١٦ حتى ديسمبر ٢٠٢١. إن معدل الفائدة الفعلي على القرض هو ٥,٦٥% في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٤,٩٢%).

تم ضمان القرض مقابل الضمانات المشتركة والمتعددة الصادرة من قبل جميع مساهمي شركة المحرق مول لصالح البنك. لم يكن هناك أي خرق للتعهدات المالية للقرض لأجل خلال السنة الحالية والسابقة.

فيما يلي التغيير في القرض لأجل:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩,٣٩٢,٥٨٩	٨,٦٤٣,٠٠٤	في ١ يناير
(٧٤٩,٥٨٥)	(١,٣١١,٧٧٥)	سداد القرض
٨,٦٤٣,٠٠٤	٧,٣٣١,٢٢٩	في ٣١ ديسمبر
		فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة للقرض لأجل:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٧٤٧,٤٤١	٢,٧٣٥,٩٧٣	المتداول
٦,٨٩٥,٥٦٣	٤,٥٩٥,٢٥٦	غير المتداول
٨,٦٤٣,٠٠٤	٧,٣٣١,٢٢٩	

١٥ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت المساهمات التي تقدمها المجموعة لنظام التقاعد للمواطنين البحرينيين الذي تديره الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي في مملكة البحرين ١٢٢,٢٢٥ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٠٧,٦٣٩ دينار بحريني).

إن التغييرات في المخصص المثبت للموظفين الأجانب في هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٩١,٤٨٥	٣١٢,٩١٣	في ١ يناير
٥٨,٠١٩	٦٧,٧٧٢	المخصص للسنة
(٣٦,٥٩١)	(٨٧,٣٣٢)	المدفوع خلال السنة
٣١٢,٩١٣	٢٩٣,٣٥٣	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣٨,٢٣٩	٤١,٠٧٨	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٠)
١٩,٧٨٠	٢٦,٦٩٤	تكلفة المبيعات
٥٨,٠١٩	٦٧,٧٧٢	

١٦ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٢٢٠,٣٤٧	٥,٣١٠,١٩٩	في ١ يناير
٦,٤٤٠,٠٠٠	٦,٩٠٠,٠٠٠	أرباح أسهم معلنة (إيضاح ١٣)
(٦,٣٥٠,١٤٨)	(٦,٦٠٠,٣٦٨)	أرباح أسهم مدفوعة (إيضاح ١٣)
-	(٢,٤٥٢,٠٧٦)	استرجاع
٥,٣١٠,١٩٩	٣,١٥٧,٧٥٥	في ٣١ ديسمبر

خلال السنة، وبناءً على رأي قانوني وقرار المساهمين المؤرخة في ٢٨ فبراير ٢٠٠٦ و ١ مارس ٢٠٠٧، قامت المجموعة باسترجاع أرباح أسهم متعلقة بسنتي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ من خلال أرباح الأسهم وذلك فيما يخص أحد الأطراف المساهمة.

١٧ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٧١,٧٦١	١,٠٢٤,٣٧٤	مصرفات مستحقة
٧٧٤,٦٤١	٦٥٨,٨٧٧	دخل مؤجل
٤٧٢,٥٧٧	٤٨٢,٢٩٩	وديعة مستحقة الدفع
٢٦٥,٨٠٤	١٧٧,٩٩١	ذمم تجارية دائنة
٢٩٣,١١٨	١٥٥,٦٩٩	مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
٣٨٩,٢٥٧	٤٤٨,٥١٠	ذمم دائنة أخرى
٩٠,٥٥٨	٨٠,٢٤٠	ذمم دائنة للتبرعات ومساهمات خيرية
١٢٧,٤٩٣	-	إيجار مستلم مقدماً
٣,٣٨٥,٢٠٩	٣,٠٢٧,٩٩٠	

بنود وشروط المطلوبات المالية المذكورة أعلاه:

- لا تستحق أية فائدة على الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى ويتم تسويتها عادةً خلال 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.

١٨ تكلفة المبيعات

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٦٢,٥٢٨	٩٥٤,٠٩٨	الخدمات العامة
٨٠٨,٠٤٨	٨٢٢,٨٣٩	الاستهلاك (إيضاح ٤)
٦١٠,٨٢٨	٥٩٩,٤١١	التنظيف
٥٦٩,٣٥٤	٥٤٣,٧٦٨	تكاليف الموظفين
٤٥٧,١٩٦	٤٥٩,٢٢٢	الصيانة
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	مصرفات الإيجار
٣٧,٤٨٥	٨٨,٠٠١	التأمين
٨١,٩٦٦	٧٦,٩٥٦	مصرفات متعلقة بالغرف
٥٧,٥٥٢	٦٤,٨٤٥	تكاليف الأغذية والمرطبات
٣٧,٢٦٢	٣٣,٨٨٢	المصرفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيهية والتسلية
٣١,٢٦٠	٣١,٢٦٠	ضريبة العقار
١٢١,٦٤٤	٨٧,٠٠٥	مصرفات متنوعة
٤,٠٢٥,١٢٣	٤,٠١١,٢٨٧	

١٩ دخل تشغيلي آخر

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار بحريني	دينار بحريني
٧٠٨,٨٩٧	٧٣٢,٩١٦
٢٨٠,٤٣٧	١٣٠,٩٠٦
٥١,٩٦٠	٤٨,٨٠٧
٤٦,٣٨٢	٣٢٩,٧٣١
<u>١,٠٨٧,٦٧٦</u>	<u>١,٢٤٢,٣٦٠</u>

دخل من العربات المتحركة وأكشاك وهوائيات وصرفات مالية
دخل الإعلانات والترويج
دخل مواقف السيارات
دخل متنوع

٢٠ تكاليف الموظفين

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار بحريني	دينار بحريني
١,١٩٢,٤١٧	١,٢٦٠,٦٥٠
٢٣٣,٠١٠	٢٣٠,٧٠٠
١٢٨,٩٦٣	١٥٦,٧٩١
١١٨,٧١٧	١١٩,٨٦٣
٦٠,٨٤٨	٧٨,٩٨٩
٣٨,٢٣٩	٤١,٠٧٨
٧٨,٩٩٤	٣٧,١٦٩
<u>١,٨٥١,١٨٨</u>	<u>١,٩٢٥,٢٤٠</u>

الرواتب الأساسية
علاوات
مكافآت
التأمين الاجتماعي
التأمين الصحي
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٥)
أخرى

٢١ مصروفات عامة وإدارية وتسويقية وإعلانية

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار بحريني	دينار بحريني
٩٢٨,٤٦١	٦٤٦,٤٦٨
٣٣٤,٤٨١	٣٠٤,٩٩٨
١٧٠,١٩١	١٧٤,٩٠٧
١٥٢,٣٧١	١٤٩,٦٠٠
٦٧,٠٢٤	٨٣,١٨٥
٧١,٨٥٥	٦٠,٢٢٣
٥٣,٩٠٣	٥٠,٣٠٥
٢٩,٩٠٠	٣٣,٤٠٠
١٠,٨٠٠	٩,٧٩٤
٥٤,٦٧١	٩٣,١٢٧
<u>١,٨٧٣,٦٥٧</u>	<u>١,٦٠٦,٠٠٧</u>

مصروفات الإعلانات والتسويق
خدمات الأمن ومصروفات أعمال أخرى
رسوم قانونية واستشارية
مصروفات المكتب
مصروفات الصيانة
رسوم حوافز
رسوم إدارية
أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
مصروفات السفر والتنقل
مصروفات متنوعة

٢٢ الربح للسهم

٢٠١٧	٢٠١٨
١٠,٧٣٠,٢٦٣	١٠,٩١٣,٩٦٣
<u>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠</u>
<u>٢٣,٣٣</u>	<u>٢٣,٧٣</u>

ربح السنة العائد إلى حاملي أسهم شركة عقارات
السيف ش.م.ب. - (بالدينار البحريني)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح (فلس)

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

٢٣ إرتباطات والتزامات محتملة

(أ) إرتباطات النفقات الرأسمالية

بلغت إرتباطات النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها كما هو بتاريخ إعداد التقارير المالية ولم يتم تقديمها بعد، هي كالتالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٢١,٥٩٣	٢٧,٨٨٥,٦٠٠	شركة لاما العقارية ذ.م.م.
١٤,٩٦٥,٥٩٣	٤,٩٦٨,٥٧٧	بناء البحرين
٦٣٧,٩٤٦	٣٣٧,٨٧٥	أعمال تجديد مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وماجاك أيلاند
٢٠,٠٠٠	٢,٣٥١	المحرق سيف مول
<u>١٥,٨٤٥,١٣٢</u>	<u>٣٣,١٩٤,٤٠٣</u>	

(ب) إرتباطات عقود التأجير التشغيلية

تم تضمين حصة المجموعة في عقود التأجير التشغيلية المتعلقة بالأرض التي يقع عليها المحرق سيف مول في إجمالي الإرتباطات المفصّل عنها التالية.

فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجارات المستقبلية بموجب عقود التأجير التشغيلية الغير قابلة للإلغاء كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠	خلال سنة واحدة
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	بعد سنة ولكن ليست أكثر من خمس سنوات
٧,٧٩١,٦٦٧	٧,٢٩١,٦٦٧	أكثر من خمس سنوات
<u>٩,٠٤١,٦٦٧</u>	<u>٨,٥٤١,٦٦٧</u>	

(ج) إرتباطات أخرى

يتوقع بأن يدفع المحرق سيف مول ذ.م.م. نسبة عوائد حقوق امتياز بنسبة ٢,٧٥% (٢٠١٧: ٢,٧٥%) من إجمالي دخل إيجاره المستحق القبض ابتداء من سنة ٢٠٢٢ وحتى نهاية مدة عقد التأجير في سنة ٢٠٥٣.

(د) القضايا القانونية

ضمن الأعمال الاعتيادية، تتعرض المجموعة لمطالبات قانونية. خصصت المجموعة مبالغ للمطالبات المتعلقة ببعض الموظفين.

(هـ) الضمانات

وقعت الشركة إلى جانب مساهم آخر على ضمانات مشتركة والعديد من ضمانات الشركات مقابل القرض لأجل الذي تم الحصول عليه من قبل شركة المحرق مول ذ.م.م. من بنك تجاري.

٢٤ معلومات قطاعات الأعمال

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

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

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

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

٢٤ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسليّة في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين تحت اسمها 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 (متضمنة إيرادات التمويل) على مستوى المجموعة ولا يتم تخصيصها في القطاعات التشغيلية.

أسعار التحويل بين القطاعات التشغيلية هي دون شروط تفضيلية وبطريقة مشابهة للمعاملات مع الأطراف الأخرى.

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.

٢٤ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

	المجمعات التجارية والعقارات		الشفق الدمشقية		الترفيق والسلمية		القطاعات الأخرى		الإسهامات		التوريد	
	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧
دخل من المبيعات الخلقية	١٣,٥٧٥,٥٥٥	١٣,٧١٩,١٦٠	٢٠,١٧٢,٢٠٣	٢,١٥٦,١١٨	١,٨٠٤,٣٥٧	١,٨٥٠,١١٤	-	-	-	-	-	-
دخل من مبيعات التفاعلات	٢١,٠١٦,١٦٠	٢٥٣,١٧٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع مبيعات: ككتلة الليمات	٣,٢٦٤,٨٠٤	٢,٥٨٩,٠١٨	١٨٣,٥٠٦	٧٠٤,٣٣١	٣٢٣,١٣٧	٩٨٤,٩٥٣	-	-	-	-	-	-
إجمالي الربح	١٠,٥٧٠,٩١١	١١,٤٣٣,٣٢١	١,٣٢٨,٦٩٧	١,٤٥٧,٧٨٧	١,٤٨١,٢٢٠	٨٦٥,١٦١	-	-	-	-	-	-
دخل تشغيلي آخر	-	-	-	-	١٥,١٧٦	١٩,٢٧٤	-	-	-	-	-	-
ربح من ودائع لأجل	-	-	-	-	-	-	١,٢٢٩,١٨٤	٣٢٤,٧٦٨	-	-	١,٠٦٨,٤٠٢	١,٢٤٢,٣٦٠
الربح التشغيلي	١٠,٥٧٠,٩١١	١١,٤٣٣,٣٢١	١,٣٢٨,٦٩٧	١,٤٥٦,٧٨٧	١,٤٩٦,٨٩٦	٨٨٤,٤٣٥	١,٤٥٢,٩٦٢	١,٣٩٢,١٧٠	-	-	١,٣٩٢,١٧٠	١,٢٤٢,٣٦٠
المصروفات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تكلفة الموظفين	١,٦٦٠,١٣٥	١,٦١٤,٨٧٠	٢٦٥,١٠٥	٢٣٦,٣١٨	-	-	-	-	-	-	-	-
عمالة وإدارية وشروطية وإعلامية	١,١٤١,٧٦٠	١,٤٦٢,٠٣١	٣٤١,٦٤١	٢٥٥,٧٦٨	١٢٢,٦٠٦	٥٥,٩٠٨	-	-	-	-	-	-
استهلاك	٢٢١,٣٤٥	٢٠٢,٩٥٤	٧٥,٠١٧	٧١,٥٣٦	٣٣٤,٥٧١	٣٥٠,١٦٩	-	-	-	-	-	-
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	٢٦٥,٠٠٠	٢٦٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات ومساهمات خيرية	١٨٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مخصص لخدمة الإضمار	١٤٦,٧٧٣	٩٩,٦١٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح من العمليات	٦,٩٥٥,٨٩٨	٧,١١٢,٨٤٩	١٤٦,٩٢٤	٧٨٨,٢١٥	١,٠٣٩,٧١٩	٧٠٨,٤٧٨,٣٥٨	١,٤٥٢,٩٦٢	١,٣٩٢,١٧٠	-	-	١,٣٩٢,١٧٠	١,٠٩٥,٥١٣
تكلفة التمويل	٤٣٥,٧٣٦	٤٠٠,٢٥٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مكتب (خسوف) غير محقة القيمة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
الغلة من الاستثمارات العقارية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حصة المجموعة من ربح الشركة	١,٨٧٨,٩٧٥	١,٧٢٧,٤٧٩	(٥٤٥,٧٦٥)	(١٢٢,٨٨٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
الربح والمربح المشترك	١٢٢,١٦٨	٨٢,٨٧٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح القطاع للسنة	٩,٣٩٢,٧٧٧	٩,٨٢٤,٤٦٤	١٠١,١٦٩	١٦٥,٣٢٨	١,٠٣٩,٧١٩	٤٧٨,٣٥٨	١,٤٥٢,٩٦٢	١,٣٩٢,١٧٠	-	-	١,٣٩٢,١٧٠	١,٠٩٥,٥١٣
مجموع الموجودات	١٥٨,٣١٤,٩٤٩	١٥٦,٤٣٥,٧٢٤	١٢,٤١٠,٢٥٤	١٢,١٠٧,٣١٣	١,٧٥١,٠٢٣	١,١٦٢,٨١١	-	-	-	-	-	-
مجموع الممتلكات	١٣,٤٨٥,٩٩٧	١٧,٣٧٥,٦٠٨	٤,٣٩٦,٧٥٥	٤,٧٣٦,١٢٨	٣٤,٧١٧	-	-	-	-	-	-	-
التفكيك الرأسمالية	١,٢٢٥,٢٢٥	١,٢٢٩,٧٢٨	-	١٤,٢٤٥	٣٩,٦٤٥	١٤٢,١٧٨	-	-	-	-	-	-

تتكون التفكيك الرأسمالية من إسهامات العقارات والمعدات والأثاث والأصول الرأسمالية قيد التنفيذ والاستثمارات العقارية.
جميع مبيعات وأرباح المجموعة مكتسبة في ملكة البحرين من قطاعات الأعمال المذكورة أعلاه.

٢٥ معاملات مع أطراف ذات العلاقة

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

إن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة هي كالتالي:

٢٠١٧		٢٠١٨		
دخل تشغيلي	تكلفة المبيعات	دخل تشغيلي	تكلفة المبيعات	
آخر	دينار بحريني	آخر	دينار بحريني	
١٦٧,٦٨٤	٥٨,١٧٩	١٥٧,٨٧١	٦٥,١٦٠	شركة المحرق مول ذ.م.م.*

لدى الشركة اتفاقية خدمات عقارية قائمة مع شركة المحرق مول ذ.م.م، وذلك لتقديم خدمات إدارة التطوير وإدارة عقود التأجير وإدارة التأسيس والتنسيق مع المستأجرين وإدارة العقارات. يتم تضمين رسوم تلك الخدمات في الدخل التشغيلي الآخر في القائمة الموحدة للدخل الشامل.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في القائمة الموحدة للمركز المالي (إيضاح ٨):

نعم مدينة		
٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٥,٣٦٠	١٨٦,٦٨١	شركة لاما العقارية ذ.م.م.
١٥,٣٦٠	١٨٦,٦٨١	

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٦٥,٠٠٠	٢٦٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٣٤,٢٠٠	١٧٤,٥٦٠	مكافآت الإدارة القصيرة الأجل
٨,٠٢٩	٥,٠٧٥	مكافآت نهاية الخدمة للإدارة
٢٩,٩٠٠	٣٣,٤٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٥٣٧,١٢٩	٤٧٨,٠٣٥	

إن الأرصدة القائمة الناتجة ضمن الأعمال الاعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة كما في ٣١ ديسمبر. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص إضمحلال لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، لم تسجل المجموعة أي إضمحلال على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة.

٢٦ 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.

٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المقدمة (تتمة)

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة هو المسئول عن إدارة المخاطر ككل والتصديق على سياسات واستراتيجيات المخاطر.

اللجنة التنفيذية

إن اللجنة التنفيذية هي المسئولة عن التقييم والتصديق على الأعمال واستراتيجيات المخاطر وخطط وسياسات الشركة والمجموعة.

مخاطر عقارية

قامت المجموعة بتحديد 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). ولحد من هذه المخاطر، تقوم المجموعة بمراجعة الوضع المالي لجميع المستأجرين المحتملين والحاليين وتحديد المستوى المناسب للضمان المطلوب عن طريق إيداع الإيجارات 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 غالبية معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. بما أن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن الأرصدة 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

تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال الطلب من المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. وتقييم التصنيف الائتماني للمستأجر عند 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 الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم القيام باستثمارات في المبالغ الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة ضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف. 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 ١٩% من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٣٦%).

٢٦ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بتقليل مخاطر سيولتها عن طريق التأكد من توفر تسهيلات مصرفية لديها. تتطلب شروط تأجير المجموعة من المستأجرين دفع المبالغ مقدماً. يتم عادة تسوية الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى خلال ٣٠ إلى ٦٠ يوماً.

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

٢٠١٨	عند الطلب دينار بحريني	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	من سنة إلى ٥ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
أرباح أسهم لم يطالب بها بعد	٣,١٥٧,٧٥٥	-	-	-	٣,١٥٧,٧٥٥
ذمم دائنة وذمم أخرى	٢٢٢,٢٣٦	٣٣١,٩٢٥	٧٠٨,٧٨٧	٨١,٧٩١	١,٣٤٤,٧٣٩
قرض لأجل	-	١,٠١١,٩٣٥	١,٧٢٤,٠٣٨	٤,٥٩٥,٢٥٦	٧,٣٣١,٢٢٩
	<u>٣,٣٧٩,٩٩١</u>	<u>١,٣٤٣,٨٦٠</u>	<u>٢,٤٣٢,٨٢٥</u>	<u>٤,٦٧٧,٠٤٧</u>	<u>١١,٨٣٣,٧٢٣</u>

٢٠١٧	عند الطلب دينار بحريني	أقل من ٣ أشهر دينار بحريني	من ٣ إلى ١٢ شهر دينار بحريني	من سنة إلى ٥ سنوات دينار بحريني	المجموع دينار بحريني
أرباح أسهم لم يطالب بها بعد	٥,٣١٠,١٩٩	-	-	-	٥,٣١٠,١٩٩
ذمم دائنة وذمم أخرى	٣٦٣,٨١٤	٦٣٦,٩٢٣	٤١٧,١١٨	٩٣,٤٥٩	١,٥١١,٣١٤
قرض لأجل	-	٥١٩,٧١٤	١,٥٣٨,٢٠١	٧,٣٣١,٦٣٣	٩,٣٨٩,٥٤٨
	<u>٥,٦٧٤,٠١٣</u>	<u>١,١٥٦,٦٣٧</u>	<u>١,٩٥٥,٣١٩</u>	<u>٧,٤٢٥,٠٩٢</u>	<u>١٦,٢١١,٠٦١</u>

إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧. من أجل الحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، تشمل حقوق الملكية على أسهم رأس المال والاحتياطي القانوني واحتياطي استبدال أثاث وتركيبات والأرباح المبقة والحقوق العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٥٤,٥٥٨,٧٥٧ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (٢٠١٧: ١٤٨,٠٩٤,٦١٢ دينار بحريني).

٢٧ قياس القيمة العادلة

تشتمل الأدوات المالية على الموجودات والمطلوبات المالية.

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

إن القيم المدرجة للأدوات المالية للمجموعة مثل النقد والأرصدة لدى البنك وذمم تجارية مدينة وذمم أخرى وذمم دائنة أخرى وأرباح أسهم مستحقة لم يطالب بها بعد مستحقة الدفع تقارب بشكل معقول قيمها العادلة. ولذلك، لا يتطلب عمل إفصاح للقيمة العادلة للأدوات المالية تلك.

٢٧ قياس القيمة العادلة (تمة)

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

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	
مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣)	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ٢)	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ١)	أسعار مسعرة في أسواق نشطة		
المجموع	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة
١١٥,٦٧٢,٧١٩	١١٥,٦٧٢,٧١٩	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	الاستثمارات العقارية
قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	
مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها (المستوى ٣)	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ٢)	مدخلات ذات تأثير جوهري يمكن ملاحظتها (المستوى ١)	أسعار مسعرة في أسواق نشطة		
المجموع	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة:
١١٣,٢٩٤,٧٢٣	١١٣,٢٩٤,٧٢٣	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٧	الاستثمارات العقارية

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

تم الإفصاح عن التغير في الاستثمارات العقارية المعاد تقييمها وتسوية المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في إيضاح ٦.

ستؤدي التغيرات في تقدير قيمة الإيجار ومعدل العوائد إلى ارتفاع أو انخفاض في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. أن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة بنسبة ١% في دخل الإيجار سنوياً سيؤدي إلى التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ١,٠٨١,٩٤٥ دينار بحريني (٢٠١٧: ١,٠٣٩,٤١٥ دينار بحريني). وبالمثل، إن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل العائد بنسبة ٠,٢٥% سيؤثر على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ٢,٩٠١,٤٥٤ دينار بحريني (٢٠١٧: ٢,٨١٧,١٩٨ دينار بحريني).

٢٨ أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام مقارنة السنة السابقة لكي تتناسب مع العرض المطبق في السنة الحالية. أن إعادة التصنيفات هذه لم تؤثر على صافي الدخل أو حقوق الملكية المسجلة مسبقاً.