

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
تقرير رئيس مجلس الإدارة
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين
والقوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

السادة مساهمي شركة عقارات السيف الكرام،

بالأصالة عن نفسي وعن جميع أعضاء مجلس إدارة شركة عقارات السيف، أرفع لمقامكم الكريم خالص شكرنا وامتناننا على ثقكم الدائمة بنا، وأتشرف أن أقدم لكم تقرير الشركة السنوي والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ إلى جانب أداء الشركة في السنة الماضية ورؤيتنا المستقبلية.

إن تعزيز ربحية الشركة في ظل ما يشهده السوق من ارتفاع حدة المنافسة وظهور منافسين جدد يؤكد سلامة الاستراتيجيات والخطط التي وضعناها لنمضي قدماً نحو آفاق جديدة تضمن لشركة عقارات السيف أن تواصل ريادتها لسوق التجزئة والضيافة والترفيه والتطوير العقاري.

المؤشرات الأساسية

لقد استطاعت الشركة أن تحافظ على مسارها الربحي في عام ٢٠١٩، والفضل في ذلك يعود لمرونة عملياتنا واستجابتها السريعة لمتطلبات السوق المتغيرة على الرغم من التحديات الجديدة والمتغيرات في سلوك المستهلكين. فقد سجلت الشركة أرباحاً صافية بقيمة 11.19 مليون دينار بحريني، بزيادة 0.67% مقارنة بعام ٢٠١٨. وانخفضت إيرادات الشركة في عام ٢٠١٩ بنسبة 2.07% لتصل إلى 17.03 مليون دينار بحريني، مقارنة بـ 17.39 مليون في عام ٢٠١٨. وعليه فقد قرر مجلس الإدارة رفع توصية إلى الجمعية العامة للمساهمين بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 15% أي ما يعادل 6.9 مليون دينار بحريني.

لقد انصب تركيزنا بعام ٢٠١٩ على تقديم تجربة استثنائية لجميع عملائنا، وهو ما انعكس على تعزيز أدائنا المالي وتحقيق الربحية للشركة بفضل نجاحنا في توفير خيارات نمط حياة ذات جودة عالية وتجارب مميزة لعملائنا الكرام. سنواصل نمونا بخطى ثابتة على مدى الأعوام القادمة، وهذا يعزى إلى أننا استطعنا تحديد أولوياتنا بوضوح واحترافية عالية، وذلك نابع من إيماننا بأهمية وضع أهداف مدروسة بدقة وترجمتها على أرض الواقع، مما سيساهم في تسجيل نجاحات أكثر بوتيرة أسرع.

٢٠١٩	٢٠١٨	أهم النتائج المالية (مليون دينار بحريني)
١٧,٠٣	١٧,٣٩	الإيرادات
١٥,١٣	١٤,٨٥	الربح التشغيلي
١١,١٩	١١,١٢	صافي الربح
١٧٤,٣٢	١٦٨,٣٧	مجموع الأصول
١٥٤,٥٤	١٥٠,٨٣	مجموع حقوق الملكية العائدة لحملة الأسهم

صناعة نمط حياة جديدة

ستتجلى خلال العام ٢٠٢٠ بوضوح ملامح استراتيجيتنا التي سنركز خلالها على تنويع محفظتنا الاستثمارية، والتوسع في مجالات جديدة، أهمها قطاع الترفيه والتطوير العقاري، في الوقت الذي سنضاعف فيه جهودنا لتوفير تجربة تسوق استثنائية لعملائنا الكرام في جميع مجتمعاتنا التجارية بهدف تقديم قيمة مضافة لشركائنا مقابل استثماراتهم وضمان نجاحهم، والذي هو ضمن أهم أولوياتنا.

نحن على أعتاب مرحلة جديدة في تاريخ شركة عقارات السيف مع إطلاق مشروع ليوان، والذي نسعى من خلاله أن نصنع أسلوب حياة مستقبلي في مملكة البحرين، وتقديم آفاق جديدة بمجال الترفيه، ويأتي ذلك ضمن جهودنا في تحسين العوائد على الاستثمار ورفع ربحية الشركة، وفي الوقت ذاته المساهمة في جهود الحكومة الموقرة في تعزيز موقع مملكة البحرين كوجهة سياحية رائدة على مستوى المنطقة. وبينما نواصل تطوير مشاريع ذات قيمة عالية، سنوجه جهودنا خلال المرحلة القادمة على البناء للمستقبل، كونه الطريق الوحيد للمحافظة على مركزنا الريادي.

وفي غضون ذلك، ومن منطلق إيماننا بقطاع الترفيه، سنواصل الاستثمار في هذا المجال الحيوي من خلال شركة السيف للترفيه، والتي نطمح من خلالها تدشين مشاريع استثنائية تلبي طموح وتطلعات المواطنين والمقيمين والسياح والزوار. ناهيك عن خططنا الطموحة للتوسع في مجال الضيافة.

دمج الابتكار في قطاع التجزئة

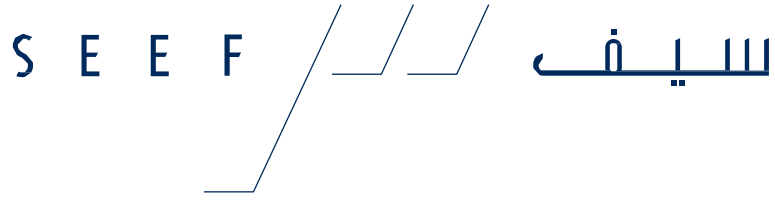
وفي خضم احتدام المنافسة في قطاع التجزئة، نحن حريصون على تعزيز ريادتنا في هذا المجال بفضل الأسس الفريدة التي أرسيناها على مدى السنوات الماضية، وهو ما منحنا شرف ثقة عملائنا وشركائنا، وقد انعكس ذلك على نسب الإشغال المرتفعة في جميع مجمعاتنا التجارية بفضل الاتجاهات الحديثة التي تبنتها الشركة بدمج الابتكار في قطاع التجزئة، حتى نجعل كل زيارة تسوق في مجمعاتنا التجارية تجربة فريدة من نوعها لجميع العملاء. إن التوجهات العصرية في التسوق الإلكتروني حتمت علينا إعادة النظر بقطاع التجزئة، مما يعني أنه لا يتوجب علينا بناء مجمعات تجارية عصرية فحسب، ولكن استدامة الإدارة السليمة لدفتها كذلك، عبر تطوير تشكيلة محلات التجزئة التي تضمها مع الأخذ بعين الاعتبار متغيرات السوق، مما سيساهم في تعزيز مكانتنا كلاعب رئيسي في قطاع التجزئة المحلي.

طموح بلا حدود

لقد أصبحت شركتنا مستعدة للمستقبل، والفضل في ذلك يعود إلى التدابير والاستراتيجيات التي تبنتها الشركة لتعزز من ربحيتها من خلال تركيز الاستثمارات على القطاعات الحيوية والتحول إلى المجالات الحديثة، لنكون سباقين في مبادراتنا، ونستند لتحقيق ذلك على طموحنا نحو غد أفضل وفريق عملنا المحترف الذي تمتزج فيه الخبرة بالديناميكية، وهو ما يضعنا في مركز أصبحنا فيه مستعدين لصناعة مستقبل أكثر إشراقاً للتجزئة والترفيه والضيافة والتطوير العقاري على مستوى المملكة.

ومع استمرار ربحية الشركة، فقد استطاعت شركة عقارات السيف تحويل خطتها الموجهة لتعزيز أدائها المالي الإيجابي الى واقع ملموس. ولدينا الأساس الرصين لنمضي للأمام ونضاعف من معدلات نمونا، وبدعمكم سنحقق جميع أهدافنا.

وختاماً، وبالنيابة عن زملائي في مجلس الإدارة الموقر وجميع العاملين والمساهمين بالشركة، أود أن أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى مقام حضرة صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، عاهل البلاد المفدى 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 مملكة البحرين وجميع الوزارات والمؤسسات والمسؤولين الذين يواصلون تقديم الدعم لشركة عقارات السيف على مر الأعوام، لتعزز مركزها البارز في دعم تطلعات القيادة الرشيدة، ولأن تكون المملكة الوجهة الإقليمية والعالمية التفضيلية بقطاعات السياحة والتجزئة والترفيه والضيافة والتطوير العقاري.

كما لا يسعني إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والامتنان لجميع المساهمين، وشركائنا والعاملين بالشركة على ما نحققه من نجاحات، وسببني سعينا الدائم تعزيز ثقتكم بنا وتحقيق المزيد من النمو والازدهار في عام ٢٠٢٠.

عيسى محمد نجيبى
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 ٢٠١٩، والقوائم الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، 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 مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية في مملكة البحرين، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملئمة 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 ٢٠١٩. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن نطاق تدقيق القوائم المالية الموحدة ككل، وذلك لإبداء رأينا حول هذه القوائم، ولا نبيدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالنسبة لكل أمر من الأمور الموضحة أدناه، تم تقديم تفاصيل عن كيفية معالجة هذه الأمور في عملية التدقيق في ذلك السياق.

لقد استوفينا المسؤوليات المذكورة في بند مسؤوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا، 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 ٧ حول القوائم المالية الموحدة	
أمور التدقيق الرئيسية	الكيفية التي تمت بها معالجة أمور التدقيق الرئيسية في عملية التدقيق
تشكل الاستثمارات العقارية ٧٩% من مجموع موجودات المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. وتتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة من المجمعات التجارية والممتلكات الفندقية والعقارات التجارية الموجودة داخل مملكة البحرين. يتم قياس تلك الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة المحددة من قبل مئمين مستقلين خارجيين مختصين.	تتضمن إجراءاتنا فيما يتعلق بتقييم القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، من بين أمور أخرى على ما يلي: • تقييم موضوعية واستقلالية وخبرات المئمن الخارجي المستقل؛ و
"يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات، مثل عوائد الإيجارات وموقع العقار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم ووضع الصيانة والمعرفة بالسوق. نظراً لتعدد متطلبات القيمة العادلة وجوهريّة الاجتهادات والتقديرات المطبقة وتعرضات المجموعة للاستثمارات العقارية التي تشكل جزءاً رئيسياً من موجودات المجموعة، فإن عملية تدقيق قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية تعد مجالاً رئيسياً للتركيز.	• تقييم المنهجية والافتراضات الرئيسية والأساليب المستخدمة من قبل المئمين الخارجيين في عملية التقييم. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات وحساسة تلك الافتراضات في الإيضاح رقم ٧ حول القوائم المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٩ تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٩، 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 جوهريّة خاطئة.

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٩ (تتمة)
وإذا ما استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ
تقرير التدقيق، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن تلك الحقيقة.
ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

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

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

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

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

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

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة) مسئوليات مدققي الحسابات حول تدقيق القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- التأكيد من مدى ملائمة إستخدام مجلس الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى 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 مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا حول التدقيق.
 - إننا نتواصل مع مجلس الإدارة حول عدة أمور من بينها، نطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق الهامة التي تتضمن أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي 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:

- (1) أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك السجلات؛
- (2) وأن المعلومات المالية الواردة في تقرير رئيس مجلس الإدارة تتفق مع القوائم المالية الموحدة؛ و
- (3) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإفصاحات 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 ٢٠١٩ 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 أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه قد يؤثر بشكل جوهري سلباً على نشاط الشركة أو مركزها المالي الموحد.

(ج) وفقاً لما تقتضيه وزارة الصناعة والتجارة والسياحة بموجب رسالتها المؤرخة في ٣٠ يناير ٢٠٢٠ فيما يتعلق بالمادة (٨) من القسم (٢) من الفصل (١) من قانون حوكمة الشركات البحريني، فإننا نبلغ أن الشركة؛

١. قامت بتعيين مسئول إدارة الحوكمة؛ و

٢. لديها توجيهات وإجراءات موضوعة لإدارة الحوكمة معتمدة من قبل مجلس الإدارة.

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

إرست ريس

سجل قيد مدقق الحسابات رقم ٢٤٤

١٦ فبراير ٢٠٢٠

المنامة، مملكة البحرين

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للمركز المالي

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	الموجودات
دينار بحريني	دينار بحريني		
			موجودات غير متداولة
٢٢,٤٧٦,٩١٨	١,٣٣٣,٣٠٢	٤	عقارات ومعدات وأثاث
٣٥٢,٦٨٩	٦٥٢,٢٣٠	٦	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
١١٥,٦٧٢,٧١٩	١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	٧	استثمارات عقارية
١٨,٩٢٢,٩١٩	١٨,٨٦١,٥٢٦	٨	استثمارات في شركة زميلة ومشروع مشترك
-	٢,١١٠,٣١١	٩	الحق في استخدام الموجودات
<u>١٥٧,٤٢٥,٢٤٥</u>	<u>١٦٠,٨٠٤,٢٢٣</u>		
			موجودات متداولة
٢,٥٣٠,٩٤٥	٣,١٦٧,٧٩٦	١٠	ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
٨,٤١٢,٨٩٤	١٠,٣٥٠,٤٦٨	١١	أرصدة لدى بنك ونقد
<u>١٠,٩٤٣,٨٣٩</u>	<u>١٣,٥١٨,٢٦٤</u>		
<u>١٦٨,٣٦٩,٠٨٤</u>	<u>١٧٤,٣٢٢,٤٨٧</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
٢١,٤١٠,٠٠٠	٢٢,٥١٠,٠٠٠	١٣	احتياطي قانوني
٣٠٣,٧٣٠	٢٤٦,٥٢١	١٤	احتياطي استبدال أثاث وتركيبات
٨٣,١١٢,٥٨٧	٨٥,٧٨٥,٤٣٩		أرباح مبقاة
<u>١٥٠,٨٢٦,٣١٧</u>	<u>١٥٤,٥٤١,٩٦٠</u>		حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم
٣,٧٣٢,٤٤٠	٣,٨٢١,٢٤٢		حقوق غير مسيطرة
<u>١٥٤,٥٥٨,٧٥٧</u>	<u>١٥٨,٣٦٣,٢٠٢</u>		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٤,٥٩٥,٢٥٦	٥,٩٩٥,١٧٥	١٧	قرض لأجل - الجزء غير المتداول
-	٢,٥٠٥,٧١٨	١٨	التزامات عقد الإيجار - الجزء غير المتداول
٢٩٣,٣٥٣	٢٦٢,٠٤٣	١٩	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<u>٤,٨٨٨,٦٠٩</u>	<u>٨,٧٦٢,٩٣٦</u>		
			مطلوبات متداولة
٣,١٥٧,٧٥٥	٣,٥٩١,٩٧٩	٢٠	أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
٣,٠٢٧,٩٩٠	٢,٩٦٤,٨٨٤	٢١	ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
٢,٧٣٥,٩٧٣	٦١٢,٨٦٩	١٧	قرض لأجل - الجزء المتداول
-	٢٦,٦١٧	١٨	التزامات عقد الإيجار - الجزء المتداول
<u>٨,٩٢١,٧١٨</u>	<u>٧,١٩٦,٣٤٩</u>		
<u>١٣,٨١٠,٣٢٧</u>	<u>١٥,٩٥٩,٢٨٥</u>		مجموع المطلوبات
<u>١٦٨,٣٦٩,٠٨٤</u>	<u>١٧٤,٣٢٢,٤٨٧</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي



د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة



عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	دينار بحريني	دينار بحريني
١٣,٥٧٥,٥٥٥	١٣,٢٦٢,٧٣٨			
٢,٠١٢,٢٠٣	٢,٠٣٨,٥٠٧			
١,٨٠٤,٣٥٧	١,٧٣١,٥٨٩			
١٧,٣٩٢,١١٥	١٧,٠٣٢,٨٣٤			
٤,٠١١,٢٨٧	٣,١٣٥,٠١٢	٢٢		
١٣,٣٨٠,٨٢٨	١٣,٨٩٧,٨٢٢			
١,٢٤٢,٣٦٠	١,٠٩٢,١٨١	٢٣		
٢٢٦,٢٧٨	١٣٥,٨٥٢			
١٤,٨٤٩,٤٦٦	١٥,١٢٥,٨٥٥			
٣,٥٣١,٢٤٧	٣,٤٧٨,٦٣٥	٢٤		
٦٣٠,٩٣٣	٧١٦,٠٨٥	٥		
٤٤٥,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	٢٥		
١٤٦,٧٧٣	٤٤,٠٨٣	١٠		
٤٣٥,٧٣٦	٦٥١,٠٣٩	١٦		
٥,١٨٩,٦٨٩	٥,٣١٤,٨٤٢			
٩,٦٥٩,٧٧٧	٩,٨١١,٠١٣			
١,٣٣٣,٢١٠	١,١٧٥,٦٨٧	٧		
١٢٣,١٦٨	٢٠٣,٦٠٧	٨		
١١,١١٦,١٥٥	١١,١٩٠,٣٠٧			
-	-			
١١,١١٦,١٥٥	١١,١٩٠,٣٠٧			
١٠,٩١٣,٩٦٣	١٠,٩٢٥,٩٥٨			
٢٠٢,١٩٢	٢٦٤,٣٤٩			
١١,١١٦,١٥٥	١١,١٩٠,٣٠٧			
٢٣,٧٣	٢٣,٧٥	٢٦		

الدخل

دخل إيجار العقارات ورسوم الخدمة
الدخل من الشقق الخدمائية
دخل الأنشطة الترفيهية والتسلية

محسوم منها: تكلفة المبيعات

إجمالي الربح

دخل تشغيلي آخر
ربح من ودائع لأجل

الربح التشغيلي

المصروفات

مصروفات عامة وإدارية
استهلاك
مصروفات أخرى
الخسائر الائتمانية المتوقعة
تكاليف التمويل

الربح قبل مكاسب القيمة العادلة من الاستثمارات العقارية

وحصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة

والمشروع المشترك

مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
حصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع
المشترك

صافي الربح للسنة

الدخل الشامل الآخر

الربح ومجموع الدخل الشامل للسنة

العائد إلى:

حاملو أسهم الشركة الأم
حقوق غير مسيطرة

النصيب الأساسي والمخفض للسهم في الأرباح العائد إلى حاملو أسهم
الشركة الأم (بالفلس)

أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

أحمد يوسف
الرئيس التنفيذي

د. مصطفى السيد
نائب رئيس مجلس الإدارة

عيسى محمد نجيب
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة عقارات السيف ش.م.ب.

القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار بحريني	دينار بحريني		
١١,١١٦,١٥٥	١١,١٩٠,٣٠٧		الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
١,٤٥٣,٧٧٢	٨٥٠,٥٠٢	٤	إستهلاك
٧,٠٦٤	٢,٥٦٠		خسارة من استبعاد عقارات ومعدات وأثاث
(٢٢٦,٢٧٨)	(١٣٥,٨٥٢)		ربح من ودائع لأجل
٤٣٥,٧٣٦	٦٥١,٠٣٩	١٦	تكاليف التمويل
٤٤٥,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	٢٥	مصروفات أخرى
١٤٦,٧٧٣	٤٤,٠٨٣	١٠	الخسائر الائتمانية المتوقعة
٦٧,٧٧٢	٤٧,٧١٢	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(١,٣٣٣,٢١٠)	(١,١٧٥,٦٨٧)	٧	مكسب غير محقق للقيمة العادلة من الاستثمارات العقارية
(١٢٣,١٦٨)	(٢٠٣,٦٠٧)	٨	حصة المجموعة من ربح الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك
-	٢٦٥,٠٠٠		تعديلات أخرى
١١,٩٨٩,٦١٦	١١,٩٦١,٠٥٧		الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
			تغيرات رأس المال العامل:
(١,١٤٠,٥٨٦)	(٦٧٢,٩٨٣)		ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى
(٣٤٦,٩٠١)	(٦٩,١٨٥)		ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى
١٠,٥٠٢,١٢٩	١١,٢١٨,٨٨٩		
(٤,١١٩)	(٢٣,٨١٦)		إستخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثاث وتركيبات
(٨٧,٣٣٢)	(٧٩,٠٢٢)	١٩	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٤٥٥,٣١٨)	(٤١٨,٩٢١)		مصروفات أخرى مدفوعة
٩,٩٥٥,٣٦٠	١٠,٦٩٧,١٣٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٦٣,٧٥٣)	(٣٩٠,٤٣٥)	٤	شراء عقارات ومعدات وأثاث
(١,٢٠١,٧٥٣)	(٢٩٩,٥٤١)	٦	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(٢٠,٥٩٠)	(٣١٧,٤٦٠)	٧	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٩,٩٩٧,٠١٦)	-	٨	استثمار إضافي في شركة زميلة / مشروع مشترك
٥,١٢٨,٧٩٥	(٢,٢٥٢,٣٨٩)		صافي التغيرات في ودائع لأجل
٢٠٤,٥٠٠	١٢٧,٩٠١		ربح مستلم من ودائع لأجل
(٥,٩٤٩,٨١٧)	(٣,١٣١,٩٢٤)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٦,٦٠٠,٣٦٨)	(٦,٥٥٨,١٧٦)	٢٠	أرباح أسهم مدفوعة
٦,٠٦٢,٩٤٣	(٧٢,٢١٧)		تغيرات في أرصدة لدى بنك تمثل أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
(١,٣١١,٧٧٥)	(٧٢٣,١٨٥)	١٧	سداد قرض لأجل
(٤٣٥,٧٣٦)	(٥٩٨,٦٦٠)		تكاليف التمويل المدفوعة
(٢,٢٨٤,٩٣٦)	(٧,٩٥٢,٢٣٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
١,٧٢٠,٦٠٧	(٣٨٧,٠٣٢)		صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
٥,٣٧٥,٢٧٣	٧,٠٩٥,٨٨٠		النقد وما في حكمه في ١ يناير
٧,٠٩٥,٨٨٠	٦,٧٠٨,٨٤٨	١١	النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

بنود غير نقدية:

- (١) تم استبعاد التغيير في التبرعات والمساهمات الخيرية البالغ ٦,٠٧٩ دينار بحريني (٢٠١٨: ١٠,٣١٨ دينار بحريني) من الذمم التجارية الدائنة والذمم الأخرى.
- (٢) تم استبعاد التغيير في الربح المستحق من ودائع لأجل البالغ ٧,٩٥١ دينار بحريني (٢٠١٨: ٢١,٧٧٨ دينار بحريني) من الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى.

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

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

		الحقوق العائدة إلى حاملي أسهم الشركة الأم						
	المجموع	ديتار بحريني	حقوق غير مسيطرة	أرباح متبقية	احتياطي استبدال ائاث وتركيبات	احتياطي قانوني	رأس المال	إيضاحات
	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
	١٥٤,٥٥٨,٧٥٧	٣,٧٣٢,٤٤٠	٨٣,١١٢,٥٨٧	٣٠٣,٧٣٠	٢١,٤١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٢
	(٣١٩,٦٤٦)	(٨٣,١٤٧)	(٢٨٦,٤٩٩)	-	-	-	-	١٦
	١٥٤,١٨٩,١١١	٣,٦٤٩,٢٩٣	٨٢,٨٢٦,٠٨٨	٣٠٣,٧٣٠	٢١,٤١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	
	١١,١٩٠,٣٠٧	٢٦٤,٣٤٩	١٠,٩٢٥,٩٥٨	-	-	-	-	١٥
	(٦,٩٩٢,٤٠٠)	(٩٢,٤٠٠)	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	١٣
	-	-	(١,١٠٠,٠٠٠)	-	١,١٠٠,٠٠٠	-	-	١٤
	-	-	(٦١,١٥٥)	٦١,١٥٥	-	-	-	
	-	-	٩٤,٥٤٨	(٩٤,٥٤٨)	-	-	-	
	(٢٣,٨١٦)	-	-	(٢٣,٨١٦)	-	-	-	
	١٥٨,٣٦٣,٢٠٢	٣,٨٢١,٢٤٢	٨٥,٧٨٥,٤٣٩	٢٤٦,٥٢١	٢٢,٥١٠,٠٠٠	-	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (معد عرضته)
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ (معد عرضته)
مجموع الدخل الشامل
أرباح أسهم معلنة لسنة ٢٠١٨
محول إلى الاحتياطي القانوني
محول إلى احتياطي استبدال ائاث وتركيبات
احتياطي استبدال ائاث وتركيبات مستخدم
إستخدام مباشر لاحتياطي استبدال ائاث وتركيبات
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

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

مشاركة عقارات السيف ش.م.ب.
القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المجموع دينار بحريني	الحقوق العائدة إلى حاملى سهم الشركة الأم					رأس المال دينار بحريني	ايضاح
	حقوق غير مسيطرة دينار بحريني	أرباح مباقاة دينار بحريني	احتياطي استبدال أثبات وتزكيات دينار بحريني	احتياطي قانوني دينار بحريني	احتياطي قانوني دينار بحريني		
١٤٧,٨٩٤,٦٤٥	٣,٥٣٠,٦٤٨	٧٧,٧٨٥,٦٨٨	٢٦٨,٧٠٩	٢٠,٣١٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨
١١,١١٦,١٥٥	٢٠٢,١٩٢	١٠,٩١٣,٩٦٣	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	(٦,٩٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	أرباح أسهم معقلة لسنة ٢٠١٧
٢,٤٥٢,٠٧٦	-	٢,٤٥٢,٠٧٦	-	-	-	-	استرجاع أرباح أسهم لم يطالب بها بعد
-	-	(١,١٠٠,٠٠٠)	-	١,١٠٠,٠٠٠	-	-	محول إلى الاحتياطي القانوني
-	-	(٦٠,٣٦٦)	٦٠,٣٦٦	-	-	-	محول إلى احتياطي استبدال أثبات وتزكيات
-	-	٢١,٢٢٦	(٢١,٢٢٦)	-	-	-	احتياطي استبدال أثبات وتزكيات مستخدم
(٤,١١٩)	-	-	(٤,١١٩)	-	-	-	إستخدام مباشر لاحتياطي استبدال أثبات وتزكيات
١٥٤,٥٥٨,٧٥٧	٣,٧٣٢,٤٤٠	٨٣,١١٢,٥٨٧	٣٠٣,٧٣٠	٢١,٤١٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

* تتضمن الأرباح المباقاة على مبلغ وقدره ٥٩٥,٩٦٩ دينار بحريني (٢٠١٨: ٤٢٢,٢٥١ دينار بحريني) متعلق بالاحتياطي القانوني للشركات التابعة.

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣١ 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 والتسلية. تمتلك وتدير المجموعة مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى ومجمع سيف المحرق وأجنحة فريزر - السيف والسيف للترفيه ومرافق تجارية أخرى في مملكة البحرين.

لقد تم اعتماد إصدار القوائم المالية الموحدة بناءً على قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ ١٦ فبراير ٢٠٢٠.

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

الاسم	حصة الملكية		الأنشطة الرئيسية
	٢٠١٩	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.	١٠٠%	١٠٠%	إدارة المتنزهات الترفيهية والحدائق وأنشطة التسلية والألعاب الترفيهية الأخرى.
شركة المحرق مول ذ.م.م.	٧٢,٥%	٧٢,٥%	إدارة العقارات بما في ذلك المجمعات التجارية.
الشركة الزميلة			
بناء البحرين ش.م.ب. (مقلدة)	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 الأعداد

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

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 ٢٠١٩. 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 الموجودات ومطلوبات ودخل ومصروفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في القائمة الموحدة للدخل الشامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة لغاية تاريخ إيقاف المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

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

يتم احتساب التغيير في حصة ملكية الشركة التابعة، دون فقدان السيطرة، كعمالة 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 والبند 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 ٢٠١٩

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 ٢٠١٩. فيما يلي أدناه تأثير تطبيق تلك المعايير والتفسيرات على المركز المالي الموحد أو الإداء المالي الموحد أو إفصاحات المجموعة.

طبقت المجموعة المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار لأول مرة. فيما يلي أدناه وصف لطبيعة وتأثير التغييرات نتيجة لتطبيق تلك المعايير المحاسبية الجديدة.

تم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة ٢٠١٩، ولكن لم يكن لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات تم إصدارها ولكنها غير إلزامية بعد.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ المتعلق بعقود الإيجار وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤ المتعلق بتحديد ما إذا كان ترتيب ما يحتوي على عقد الإيجار وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية السابق رقم ١٥ المتعلق بعقود التأجير التشغيلية - الحوافز وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية السابق رقم ٢٧ المتعلق بتقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار. يحدد المعيار المبادئ الخاصة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين احتساب كافة عقود الإيجار بموجب نموذج منفرد مدرج في الميزانية.

لم تتغير عملية احتساب المؤجر بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بشكل جوهري عن عملية الاحتساب المحددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار سواء كانت التشغيلية أو التمويلية باستخدام مبادئ مماثلة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧. وبالتالي، فإن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ليس له أية تأثير على عقود الإيجار عندما تكون المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ باستخدام الطريقة المعدلة بالأثر الرجعي عند تطبيق المعيار بتاريخ التطبيق المبدئي في ١ يناير ٢٠١٩. بموجب هذه الطريقة، تقيس المجموعة الحق في استخدام الموجودات في ١ يناير ٢٠١٩ بمبلغ يعادل التزام عقد الإيجار وهو خاضع لبعض التعديلات. اختارت المجموعة استخدام الوسيلة العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً على أنها عقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٤ في تاريخ التطبيق المبدئي.

(أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦

قبل تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، قامت المجموعة بتصنيف كافة عقود إيجار اتها (كمستأجر) في تاريخ بدء عقد الإيجار إما على أنها عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. تم تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهريّة كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الموجود المؤجر إلى المجموعة؛ إلا إذا تم تصنيفها على أنها عقد إيجار تشغيلي. تم رسملة عقد الإيجار التمويلي عند بدء عقد الإيجار في تاريخ بداية العقد بالقيمة العادلة للعقار المؤجر أو، إذا كان أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار. تم تخصيص مدفوعات الإيجار بين الفائدة (المثبتة كتكاليف تمويل) وخفض التزامات الإيجار. في عقد الإيجار التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المؤجر وتم إثبات مدفوعات الإيجار كمصروفات إيجار في القائمة الموحدة للدخل الشامل على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إثبات أي إيجار مدفوع مقدماً وإيجار مستحق ضمن "ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى" و"ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى"، على التوالي.

عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، قامت المجموعة بتطبيق نهج موحد لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، التي تكون فيها هي المستأجر، باستثناء عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة وعقود الإيجار القصيرة الأجل. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار والحق في استخدام الموجودات التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

(ب) تأثير التحول

طبقت المجموعة النهج المعدل بالأثر الرجعي لاعتماد المعيار الجديد ولن تقوم بإعادة عرض أرقام المقارنة للسنة السابقة نتيجة لتطبيق المعيار حيث سيتم إظهار الفرق بين الحق في استخدام الموجودات (المستهلك من تاريخ بدء الإجراءات حتى تاريخ التحول) والتزامات عقد التأجير في الرصيد الإفتتاحي للأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٩. طبقت المجموعة 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 الحق في استخدام الموجودات بمبلغ التزام عقد الإيجار عند تطبيق المعيار (معدلة لأي مصروفات مدفوعة مقدماً أو مصروفات إيجار مستحقة).

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ المتعلق بعقود الإيجار (تتمة)
 (ب) تأثير التحول (تتمة)

التأثير على القائمة الموحدة للمركز المالي (الزيادة/النقص) كما في ١ يناير ٢٠١٩:

دينار بحريني

٢,١٥٣,٠٧٤

الموجودات

الحق في استخدام الموجودات

الالتزامات

التزامات عقد التأجير

٢,٥٢٢,٧٢٠

(٣٦٩,٦٤٦)

صافي التأثير على حقوق الملكية

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على القائمة الموحدة للدخل الشامل للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩:

دينار بحريني

(٧٥,٣٥٥)

استهلاك الحق في استخدام الموجودات

(٢٤١,٧٢٤)

تكلفة التمويل

(٣١٧,٠٧٩)

كما قامت المجموعة بإعادة تصنيف المباني المشيدة على الأرض المستأجرة بقيمة عادلة قدرها ٢٠,٦٨١,٨٢٧ دينار بحريني للاستثمار العقاري كما في ١ يناير ٢٠١٩.

(ج) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي أدناه السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦:

الحق في استخدام الموجودات

تقوم المجموعة بإثبات الحق في استخدام الموجودات في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، التاريخ الذي يكون فيه الموجود الأساسي متاحاً للاستخدام). يتم قياس الحق في استخدام الموجودات بالتكلفة، محسوماً منها أي استهلاك متراكم وخسائر الاضمحلال المتركمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس للالتزامات عقود الإيجار. تتضمن تكلفة الحق في استخدام الموجودات على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبتة ومدفوعات عقود الإيجار التي تم إجرائها في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار محسوماً منها حوافز الإيجار المستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بصورة معقولة من الحصول على ملكية الموجود المؤجر في نهاية فترة عقد الإيجار، يتم استهلاك الحق في استخدام الموجودات المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره ومدة عقد الإيجار، أيهما أقصر. يخضع الحق في استخدام الموجودات للاضمحلال.

التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي ستسدد على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها).

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد الإيجار. بعد تاريخ التطبيق المبدئي، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار ليعكس الفائدة الإضافية وتخفيض مدفوعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة المدرجة للالتزامات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير جوهر في مدفوعات الإيجار الثابتة أو تغيير في التقييم لشرء الموجود الأساسي.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ (تتمة)

(ج) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة الإعفاء من الإثبات على عقد إيجار الموجودات منخفضة القيمة لاستئجار المعدات المكتبية التي تعتبر ذات قيمه منخفضة. يتم إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

الاجتهادات الجوهرية عند تحديد مدة عقد الإيجار للعقود مع خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء في عقد الإيجار، بالإضافة إلى أي من الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، أو أي من الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار.

تم تطبيق التعديلات والتفسيرات الأخرى التالية لأول مرة في سنة ٢٠١٩، ولكن ليس لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للمجموعة.

- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢٣: المتعلق بعدم التيقن من معالجة ضريبة الدخل؛
- التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩: المتعلق بمزايا الدفع المسبق مع التعويض السلبي؛
- التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩: المتعلق بتعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها؛ و
- التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: المتعلق بالحصص الطويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

التحسينات السنوية على دورة ٢٠١٥ - ٢٠١٧

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ المتعلق بدمج الأعمال؛
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ المتعلق بالترتيبات المشتركة؛
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ المتعلق بضريبة الدخل؛ و
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٣ المتعلق بتكاليف الاقتراض.

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة

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 المشتركة. لكل عملية من عمليات دمج الأعمال، تقيس المجموعة الحقوق غير المسيطرة في الملكية المشتركة إما بالقيمة العادلة أو بتناسب حصتهم في صافي الموجودات المحددة للملكية المشتركة. 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 على فصل المشتقات الضمنية للعقود الأصلية 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 المكتتة والمطلوبات المفترضة. إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المكتتة تزيد عن إجمالي المقابل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا تم تحديد جميع الموجودات المكتتة 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 المكتتة 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)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال (تتمة)

بعد الإثبات المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة بعد حسم أي خسائر اضمحلال متراكمة. لغرض فحص الإضمحلال، يتم تخصيص الشهرة المقتناة من دمج الأعمال من تاريخ 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 المشتركة تم تخصيصها لتلك الوحدات.

إنما 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 بالمبلغ الذي يتوجب إثباته وفقاً لمتطلبات الأحكام أو المبلغ المثبت في البداية أدنى من الإطفاء المتراكم المثبت وفقاً لمتطلبات إثبات الإيراد، أيهما أعلى (حسب مقتضى الحال).

تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

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

يعتبر الموجود متداولاً عندما:

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تتمة)

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

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

تعكس القائمة الموحدة للدخل الشامل حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير 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 التغييرات وتفصح عن هذا، إذا استلزم الأمر في القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة 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 إجراء 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 مالي، بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت إضمحلال الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. ففي هذه الحالة تقوم المجموعة باحتساب قيمة الإضمحلال والتي تعد الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة 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 المتراكمة، إن وجدت. تتضمن هذه على التكاليف تكلفة استبدال جزء من العقارات والمعدات والأثاث. عندما يتطلب استبدال أجزاء جوهرية للعقارات والمعدات والأثاث على فترات زمنية، فإن المجموعة تقوم بإثبات تلك الأجزاء كموجودات فردية بأعمار إنتاجية محددة وتقوم بإستهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عندما يتم إجراء معاينة رئيسية، يتم إثبات تكلفتها في القيمة المدرجة للعقارات والمعدات والأثاث كتكلفة استبدال إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف التصليحات والصيانة الأخرى في القائمة الموحدة للدخل الشامل عند تكبدها.

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

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

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

يتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق 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، والذي بموجبه يتم إثبات التكلفة كمصروف.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

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

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

استثمارات عقارية

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

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

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

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

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

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إضمحلال موجودات غير مالية

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

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

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

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

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

الأدوات المالية – الإثبات المبدئي والقياس اللاحق

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

الموجودات والمطلوبات المالية

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

١) الموجودات المالية

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

الإثبات المبدئي والقياس

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

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(١) الموجودات المالية (تتمة)

الإثبات المبذني والقياس (تتمة)

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

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارتها لموجوداتها المالية من أجل تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عنها تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الإطار الزمني المنصوص عليه عامةً في القوانين أو حسب أعراف السوق (طريقة الشراء العادية) في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم 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 المترابطة (أدوات دين)؛
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دون إعادة تدوير المكاسب والخسائر المترابطة عند الاستبعاد (أدوات أسهم حقوق الملكية)؛ و
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

نعم 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.

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.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١) الموجودات المالية (تتمة)

استبعاد

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

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

إضمحلال الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ستتضمن التدفقات النقدية المتوقعة على تدفقات نقدية ناتجة من بيع الضمانات المحفوظ 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 المبدئي، تم تقديم الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن أحداث التعثر في السداد المحتملة خلال ١٢ شهراً القادمة (الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الإثبات المبدئي، يتطلب إثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر في السداد (الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

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

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

التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

قياس القيمة العادلة

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

- الإفصاحات عن طرق التقييم والتقدير والتفويضات الجوهرية
- الإفصاحات الكمية عن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- الإفصاحات عن طرق التقييم والتقدير والتفويضات الجوهرية
- الإفصاحات الكمية عن التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة

- إيضاح ٣ و ٧
- إيضاح ٧
- إيضاح ٣١

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

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 في تقييم الموجودات الجوهرية مثل الإستثمارات العقارية. يقرر إشراك المثلثين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة. تتضمن معايير الاختيار على معرفتهم بالسوق والسمة والاستقلالية والتمسك بالمعايير المهنية. يتم عادة تغيير المثلثين كل ثلاث سنوات. تقرر الإدارة، بعد إجراء مناقشات مع المثلثين الخارجيين للمجموعة بشأن تقنيات التقييم والمدخلات التي سيتم إستخدامها 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 بشأن العقود 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.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 الاقتراض

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

مخصصات

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

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

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

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

إثبات الإيراد

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

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد الإيجار، حتى وإن لم تسدد المدفوعات على هذا الأساس. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء مع أي مدة أخرى تمنح 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 كرب المال في هذا الصدد.

٢ أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٢ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إثبات الإيراد (تتمة)

دخل الفوائد

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

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 القرارات والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إصدار قرارات وتقديرات وافتراضات 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 إجراء تعديل جوهري للمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات التي تتأثر في الفترات المستقبلية.

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

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

القرارات

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

مبدأ الاستمرارية

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

٣ الآراء والتقديرات والفرضيات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

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

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 رسمة عائد الدخل، نظراً لعدم وجود 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 الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليل 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 بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي ويتم تعديل مخصص الإهلاك المستقبلي عندما تعتقد الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

إضمحلال الذمم 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 والبيئة الاقتصادية.

بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ٣,٣٢١,٨٨١ دينار بحريني (٢٠١٨: ٣,١٥٢,٤٥٥ دينار بحريني) وبلغ مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة ١,١٥٧,٧٥٥ دينار بحريني (٢٠١٨: ١,١٧٥,٩٨٠ 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 ٢٠١٩

٤ عقارات ومعدات وأثاث

٢٠١٩

التكلفة:

في ١ يناير ٢٠١٩
إضافات

تحويلات إلى استثمارات عقارية
استبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإستهلاك المتراكم:

في ١ يناير ٢٠١٩
الإستهلاك المخصص للسنة
متعلق بالاستبعادات / تحويلات
تعديلات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صافي القيم المدرجة:
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المجموع دينار بحريني	مركبات دينار بحريني	اثاث وتركيبات دينار بحريني	معدات دينار بحريني	مبنى على ارض مستأجرة دينار بحريني
٣٢,٦٩٢,٥٠٤	١٣٦,٣٦٣	٤,٨٨٤,١١٤	٥,٦٧٩,٠٨٩	٢١,٩٩٢,٩٣٨
٣٩٠,٤٣٥	١٦,٣٥٧	٦,٣٦٥	٣٦٧,٧١٣	-
(٢١,٩٩٢,٩٣٨)	-	-	-	(٢١,٩٩٢,٩٣٨)
(١٠٠,٣١٥)	-	(١,٤١٥)	(٩٨,٩٠٠)	-
١٠,٩٨٩,٦٨٦	١٥٢,٧٢٠	٤,٨٨٩,٠٦٤	٥,٩٤٧,٩٠٢	-
١٠,٢١٥,٥٨٦	١١٦,١٦٨	٣,٨٥٨,١٨٥	٤,٩٢٩,٢٨٤	١,٣١١,٩٤٩
٨٥٠,٥٠٢	١٣,٦٩٩	٤٠٥,٦٣١	٤٣١,١٧٢	-
(١,٤٠٩,٧٠٤)	-	(١,٢٣٢)	(٩٦,٥٢٣)	(١,٣١١,٩٤٩)
-	-	٧٤٥	(٧٤٥)	-
٩,٦٥٦,٣٨٤	١٢٩,٨٦٧	٤,٢٦٣,٣٢٩	٥,٢٦٣,١٨٨	-
١,٣٣٣,٣٠٢	٢٢,٨٥٣	٦٢٥,٧٣٥	٦٨٤,٧١٤	-

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤ عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

	٢٠١٨		٢٠١٨		٢٠١٨	
	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
المجموع	٣٢,٤٧٥,٠٥٣	١٤٤,٨٢٦	٤,٧٤٨,٧٨٢	٥,٦١٣,٦٨٤	٢١,٩٦٧,٧٦١	٢١,٩٩٢,٩٣٨
دينار بحريني	٦٣,٧٥٣	١٧,٣٥٠	١٠,٨٢٥	١٠,٤٠١	٢٥,١٧٧	-
	٤٤٠,٨٥٥	-	١٤٢,٣٠٨	٢٩٨,٥٤٧	-	-
	(٢٨٧,١٥٧)	(٢٥,٨١٣)	(١٧,٨٠١)	(٢٤٣,٥٤٣)	-	-
	٣٢,٦٩٢,٥٠٤	١٣٦,٣٦٣	٤,٨٨٤,١١٤	٥,٦٧٩,٠٨٩	٢١,٩٩٢,٩٣٨	٢١,٩٩٢,٩٣٨
	٩,٠٤١,٩٠٧	١٣٢,٤٤٤	٣,٤٣٧,٦٢٢	٤,٧٤٣,٤٣٥	٧٢٨,٤٠٦	٧٢٨,٤٠٦
	١,٤٥٣,٧٧٢	٩,٥٣٧	٤٣٥,٥٤٤	٤٢٥,١٤٨	٥٨٣,٥٤٣	٥٨٣,٥٤٣
	(٢٨٠,٠٩٣)	(٢٥,٨١٣)	(١٤,٩٨١)	(٢٣٩,٢٩٩)	-	-
	١٠,٢١٥,٥٨٦	١١٦,١٦٨	٣,٨٥٨,١٨٥	٤,٩٢٩,٢٨٤	١,٣١١,٩٤٩	١,٣١١,٩٤٩
	٢٢,٤٧٦,٩١٨	٢٠,١٩٥	١,٠٢٥,٩٢٩	٧٤٩,٨٠٥	٢٠,٦٨٠,٩٨٩	٢٠,٦٨٠,٩٨٩

التكاليف:

في ١ يناير ٢٠١٨

إضافات

تحويلات من أعمال رأس المال قيد التنفيذ

استبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإستهلاك المتراكم:

في ١ يناير ٢٠١٨

الإستهلاك المخصص للسنة

متعلق بالاستبعادات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

صافي القيم المدرجة:

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤ عقارات ومعدات وأثاث (تتمة)

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨٢٢,٨٣٩	٢٠٩,٧٧٢	تكلفة المبيعات (إيضاح ٢٢) المصروفات
٦٣٠,٩٣٣	٦٤٠,٧٣٠	
<u>١,٤٥٣,٧٧٢</u>	<u>٨٥٠,٥٠٢</u>	

٥ استهلاك

تم تخصيص استهلاك الموجودات غير المتداولة على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦٣٠,٩٣٣	٦٤٠,٧٣٠	استهلاك عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح ٤) استهلاك الحق في استخدام الموجودات (إيضاح ٩)
-	٧٥,٣٥٥	
<u>٦٣٠,٩٣٣</u>	<u>٧١٦,٠٨٥</u>	

٦ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٦١٥,٩٨٧	٣٥٢,٦٨٩	في ١ يناير النفقات الرأسمالية المتكبدة خلال السنة تحويلات إلى عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح ٤) تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
١,٢٠١,٧٥٣	٢٩٩,٥٤١	
(٤٤٠,٨٥٥)	-	
(١,٠٢٤,١٩٦)	-	
<u>٣٥٢,٦٨٩</u>	<u>٦٥٢,٢٣٠</u>	في ٣١ ديسمبر

٧ استثمارات عقارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١١٣,٢٩٤,٧٢٣	١١٥,٦٧٢,٧١٩	في ١ يناير تحويلات من عقارات ومعدات وأثاث (إيضاح ٤) مكسب غير محقق للقيمة العادلة تحويلات من الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ٦) النفقات المتكبدة خلال السنة
-	٢٠,٦٨٠,٩٨٩	
١,٣٣٣,٢١٠	١,١٧٥,٦٨٧	
١,٠٢٤,١٩٦	-	
٢٠,٥٩٠	٣١٧,٤٥٩	
<u>١١٥,٦٧٢,٧١٩</u>	<u>١٣٧,٨٤٦,٨٥٤</u>	في ٣١ ديسمبر

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

٧ استثمارات عقارية (تتمة)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، 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. تستند التقييمات التي تم إجراؤها إلى طريقة رسمة عائد الدخل أو طريقة خصم التدفقات النقدية.

تم تقديم إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية في إيضاح ٣.١.

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

العقارات	مدخلات ذات تأثير جوهري لا يمكن ملاحظتها	
	٢٠١٩	(المتوسط المرجح) ٢٠١٨
عقارات المجمع	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١٢,٠٢٩,٣٦١ دينار بحريني ٩٠% - ٩٣% ٨% - ٩,٥%
أجنحة فريزر - السيف	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال معدل الخصم	١,٩٧١,٠٠٠ دينار بحريني ٨٠% ١٠,٠٠٠%
عقارات تجارية أخرى	تقدير قيمة الإيجار سنوياً نسبة الإشغال العائد المعادل	١,٣٥٩,٨٤٠ دينار بحريني ١٠٠% ٦,٠% - ٩,٠%

يتم تحديد فترة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات الداخلة والخارجة من الأحداث مثل مراجعة الإيجار وتجديد عقد الإيجار وما يتعلق به من إعادة التأجير أو إعادة التطوير أو التجديد. وعادة ما تكون الفترة المناسبة مدفوعة بأداء السوق والتي تعد سمة من سمات الممتلكات العقارية. ويتم عادةً تقدير التدفق النقدي الدوري 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 (النقص) الجوهري في تقدير قيمة الإيجار ونمو الإيجار سنوياً بمعزل إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات. سيؤدي الزيادة (النقص) الجوهري في نسبة الإشغال الطويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد التخارج) بمعزل إلى انخفاض (ارتفاع) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

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

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

٨ استثمار في شركة زميلة ومشروع مشترك

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨,٨٠٢,٧٣٥	١٨,٩٢٢,٩١٩	في ١ يناير
٩,٩٩٧,٠١٦	-	استثمار إضافي خلال السنة
١٢٣,١٦٨	٢٠٣,٦٠٧	حصة المجموعة من الربح خلال السنة
-	(٢٦٥,٠٠٠)	تعديلات أخرى
١٨,٩٢٢,٩١٩	١٨,٨٦١,٥٢٦	في ٣١ ديسمبر

٨ استثمار في شركة زميلة مشروع مشترك (تتمة)

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة المركز المالي للمشروع المشترك:
٨,١١٣,٨٤٥	٢,٧٠٩,٧٨٢	موجودات متداولة
٩,٩٢٢,١٤٥	١٨,٧٥١,٦٠٢	موجودات غير متداولة
(٤٢٠,٦٤١)	(٣,٨٧٥,٥٠٢)	مطلوبات متداولة
<u>١٧,٦١٥,٣٤٩</u>	<u>١٧,٥٨٥,٨٨٢</u>	حقوق الملكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للمشروع المشترك:
١٤٥,٤١٨	٣٢,٠٧٠	إيرادات
(١٠,٥٣٧)	(٦١,٥٣٦)	مصروفات
<u>١٣٤,٨٨١</u>	<u>(٢٩,٤٦٦)</u>	(الخسارة) / الربح للسنة
<u>٦٧,٤٤١</u>	<u>(١٤,٧٣٣)</u>	حصة المجموعة من (خسارة) / الربح للسنة

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة المركز المالي للشركة الزميلة:
١٩,٩٥٨,٩٩٠	٢٠,٤٠٢,٧٠١	موجودات متداولة
٣٠,٤٥١,٤٠١	٣٠,٨٨٦,٧٠١	موجودات غير متداولة
(١٥,٩٥٧)	(٢١,٦١٠)	مطلوبات متداولة
<u>٥٠,٣٩٤,٤٣٤</u>	<u>٥١,٢٦٧,٧٩٢</u>	حقوق الملكية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	ملخص قائمة الأرباح أو الخسائر للشركة الزميلة:
٢٤١,١٤٦	٨٩٢,٢٦٨	إيرادات
(١٨,٢٤٠)	(١٨,٩١٠)	مصروفات
<u>٢٢٢,٩٠٦</u>	<u>٨٧٣,٣٥٨</u>	الربح للسنة
<u>٥٥,٧٢٧</u>	<u>٢١٨,٣٤٠</u>	حصة المجموعة من الربح للسنة

لا يوجد لدى المشروع المشترك والشركة الزميلة أية التزامات محتملة جوهرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. ولا يمكن للمشاريع المشتركة توزيع أرباح أسهمها حتى يتم الحصول على موافقة كلا الشريكين في المشروع. تم الإفصاح عن حصة المجموعة في الإرتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك في تاريخ إعداد التقارير المالية في إيضاح ٢٧.

٩ الحق في استخدام الموجودات

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

المجموع	مركبات مستأجرة	حاويات لنقل النفايات مستأجرة	ارض مستأجرة	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,١٥٣,٠٧٤	٢,٣٠٣	-	٢,١٥٠,٧٧١	كما في ١ يناير ٢٠١٩
٣٢,٥٩٢	-	٣٢,٥٩٢	-	إضافات خلال السنة
(٧٥,٣٥٥)	(١,٩٧٤)	(١٢,٢٢٢)	(٦١,١٥٩)	الاستهلاك للسنة
<u>٢,١١٠,٣١١</u>	<u>٣٢٩</u>	<u>٢٠,٣٧٠</u>	<u>٢,٠٨٩,٦١٢</u>	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠ ذمم تجارية مدينة و ذمم أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار بحريني	دينار بحريني
٣,١٥٢,٤٥٥	٣,٣٢١,٨٨١
(١,١٧٥,٩٨٠)	(١,١٥٧,٧٥٥)
<u>١,٩٧٦,٤٧٥</u>	<u>٢,١٦٤,١٢٦</u>
١٨٦,٦٨١	٥٧٩,١٧٢
٤٦,٦٩٢	١٠٨,٥٧٤
١٥٤,٦٥٠	١٢٨,٢٠٠
١٦٦,٤٤٧	١٨٧,٧٢٤
<u>٢,٥٣٠,٩٤٥</u>	<u>٣,١٦٧,٧٩٦</u>

الإيجارات ورسوم الخدمة مستحقة القبض
محسوم منها: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٩)
ذمم مدينة أخرى [محسوماً منها مخصص بمبلغ وقدره ٢٥,٢٢٨ دينار بحريني
(٢٠١٨: ١٣١,٧٠٠ دينار بحريني)]

مبالغ مدفوعة مقدماً
مبالغ مدفوعة مقدماً للموردين

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

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

فيما يلي التغيرات في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

٢٠١٨	٢٠١٩
دينار بحريني	دينار بحريني
١,٣١١,٥٥١	١,٣٠٧,٦٨٠
١٤٦,٧٧٣	٤٤,٠٨٣
(١٥٠,٦٤٤)	(٢١٩,٢٣٦)
<u>١,٣٠٧,٦٨٠</u>	<u>١,١٣٢,٥٢٧</u>

في ١ يناير
المخصص للسنة
مبالغ مشطوبة خلال السنة

في ٣١ ديسمبر

١٠ ذمم تجارية مدينة وذمم أخرى (تتمة)

تطبق المجموعة النهج المبسط على النحو المحدد بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية لعمل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة. يتضمن مخصص الخسارة على بعض عوامل النظرة المستقبلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، ويتم تحديدها النحو التالي:

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

فات موعد استحقاقها ولكنها غير مضمحلة

المجموع	٣٠-٠٠ يوماً	٦٠-٣١ يوماً	٩٠-٦١ يوماً	١٢٠-٩١ يوماً	أكثر من ١٢٠ يوماً
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني
إجمالي القيمة المدرجة ٢٠١٩	٣,٣٢١,٨٨١	٨٤٧,٥٩٣	٣٤٦,٧٩٦	٣٨,٧٤٥	٢٥٥,٧٣١
مخصص الخسارة	(١,١٥٧,٧٥٥)	(٢٩٥,٤٠٦)	(١٢٠,٨٦٧)	(١٣,٥٠٤)	(٨٩,١٢٨)
إجمالي القيمة المدرجة ٢٠١٨	٣,١٥٢,٤٥٥	٧٣٣,٦٠٥	٣٤٢,٧٦٠	٥٨,٧١٣	٢٠٩,٦٠١
	١,٨٣٣,٠١٦				
	١,٨٠٧,٧٧٦				

١١ أرصدة لدى بنك ونقد

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨,٤١٢,٨٩٤	١٠,٣٥٠,٤٦٨	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنك وودائع لأجل
(٥٤٧,٦١١)	(٢,٨٠٠,٠٠٠)	محسوم منها: ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٧٦٩,٤٠٣)	(٨٤١,٦٢٠)	تمثل الأرصدة لدى البنك أرباح أسهم لم يطالب بها بعد (إيضاح ١٤)
٧,٠٩٥,٨٨٠	٦,٧٠٨,٨٤٨	

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 ٣,٦% كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٣,٥% إلى ٤%).

١٢ رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩	
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 (٢٠١٨: ٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم) بقيمة إسمية قدرها
٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٠,١٠٠ دينار بحريني للسهم

١٣ احتياطي قانوني

ينص قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة تحويل ١٠% من ربح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المدفوع. لا يمكن استخدام الاحتياطي القانوني لأغراض التوزيع، إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني. خلال السنة، قامت الشركة بتحويل مبلغ وقدره ١,١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني (٢٠١٨: ١,١٠٠,٠٠٠ دينار بحريني) من أرباحها السنوية إلى الاحتياطي القانوني.

١٤ احتياطي استبدال أثاث وتركيبات

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

١٥ أرباح أسهم معلنة

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

في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد 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 أرباح الأسهم المدفوعة فيما يتعلق بسنة ٢٠١٧ وما قبل ٦,٦٠٠,٣٦٨ دينار بحريني.

١٦ تكاليف التمويل

تشتمل تكاليف التمويل على:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤٣٥,٧٣٦	٤٠٩,٣١٥	تكاليف التمويل على قرض لأجل
-	٢٤١,٧٢٤	تكاليف التمويل على التزامات عقد الإيجار
<u>٤٣٥,٧٣٦</u>	<u>٦٥١,٠٣٩</u>	

١٧ 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. خلال شهر يناير ٢٠١٩، تمت إعادة هيكلة القرض، وبموجب الشروط الجديدة لإعادة الهيكلة يحمل القرض فائدة بمعدل ٢,٩٥% مضافاً إليه فائدة لمدة ٣ أشهر بمعدل ليبور ويستحق السداد على ٤٠ قسطاً ربع سنوياً ابتداءً من شهر يناير ٢٠١٩ حتى ديسمبر ٢٠٢٨. بلغ معدل الفائدة الفعلي على القرض ٥,٩٨% في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٥,٦٥%).

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

١٧ قرض لأجل (تتمة)

فيما يلي التغيير في القرض لأجل:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٨,٦٤٣,٠٠٤	٧,٣٣١,٢٢٩	في ١ يناير
٤٣٥,٧٣٦	٤٠٩,٣١٥	تكاليف التمويل للسنة
(١,٧٤٧,٥١١)	(١,١٣٢,٥٠٠)	مبالغ مسددة خلال السنة
<u>٧,٣٣١,٢٢٩</u>	<u>٦,٦٠٨,٠٤٤</u>	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة الخاصة بالقرض لأجل:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٧٣٥,٩٧٣	٦١٢,٨٦٩	المتداول
٤,٥٩٥,٢٥٦	٥,٩٩٥,١٧٥	غير المتداول
<u>٧,٣٣١,٢٢٩</u>	<u>٦,٦٠٨,٠٤٤</u>	

١٨ التزامات عقد الإيجار

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

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

فيما يلي التغيير في التزامات عقد الإيجار:

المجموع	مركبات مستأجرة	حاويات لنقل النفايات مستأجرة	أرض مستأجرة	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
٢,٥٢٢,٧٢٠	٢,٤٠٨	-	٢,٥٢٠,٣١٢	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٣٢,٥٩٢	-	٣٢,٥٩٢	-	إضافات خلال السنة
(٢٦٤,٧٠٠)	(٢,١٠٠)	(١٢,٦٠٠)	(٢٥٠,٠٠٠)	مدفوعات عقود الإيجار خلال السنة
٢٤١,٧٢٤	٤٣	٦٢١	٢٤١,٠٦٠	تكاليف التمويل خلال السنة
<u>٢,٥٣٢,٣٣٦</u>	<u>٣٥١</u>	<u>٢٠,٦١٣</u>	<u>٢,٥١١,٣٧٢</u>	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٨ التزامات عقد الإيجار (تتمة)

فيما يلي الأجزاء المتداولة وغير المتداولة لالتزامات عقد الإيجار:

المجموع	مركبات مستأجرة	حاويات لنقل النفايات مستأجرة	أرض مستأجرة	متداول
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	غير متداول
٢٦,٦١٧	٣٥١	١٦,٤٢٤	٩,٨٤٢	
٢,٥٠٥,٧١٩	-	٤,١٨٩	٢,٥٠١,٥٣٠	
<u>٢,٥٣٢,٣٣٦</u>	<u>٣٥١</u>	<u>٢٠,٦١٣</u>	<u>٢,٥١١,٣٧٢</u>	

١٩ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت المساهمات التي تقدمها المجموعة لنظام التقاعد للمواطنين البحرينيين الذي تديره الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي في مملكة البحرين ١٦٥,٩٠٥ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١٢٢,٢٢٥ دينار بحريني).

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٣١٢,٩١٣	٢٩٣,٣٥٣	في ١ يناير
٦٧,٧٧٢	٤٧,٧١٢	المخصص للسنة
(٨٧,٣٣٢)	(٧٩,٠٢٢)	المدفوع خلال السنة
<u>٢٩٣,٣٥٣</u>	<u>٢٦٢,٠٤٣</u>	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٤١,٠٧٨	٣٦,١٦٦	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٤,١)
٢٦,٦٩٤	١١,٥٤٦	تكلفة المبيعات
<u>٦٧,٧٧٢</u>	<u>٤٧,٧١٢</u>	

٢٠ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٥,٣١٠,١٩٩	٣,١٥٧,٧٥٥	في ١ يناير
٦,٩٠٠,٠٠٠	٦,٩٠٠,٠٠٠	أرباح أسهم معلنة (إيضاح ١٥)
-	٩٢,٤٠٠	أرباح أسهم متعلقة بالحقوق غير المسيطرة للشركة التابعة
(٦,٦٠٠,٣٦٨)	(٦,٥٥٨,١٧٦)	أرباح أسهم مدفوعة (إيضاح ١٥)
(٢,٤٥٢,٠٧٦)	-	استرجاع
<u>٣,١٥٧,٧٥٥</u>	<u>٣,٥٩١,٩٧٩</u>	في ٣١ ديسمبر

٢٠ أرباح أسهم لم يطالب بها بعد (تتمة)

خلال سنة ٢٠١٨، قامت المجموعة ببناء على رأي قانوني وقرار المساهمين المؤرخين في ٢٨ فبراير ٢٠٠٦ و ١ مارس ٢٠٠٧، باسترجاع من خلال الأرباح المبقاة الأرباح الأسهم المتعلقة بسنتي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ وذلك فيما يخص أحد الأطراف المساهمة.

٢١ ذمم تجارية دائنة وذمم أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٠٢٤,٣٧٤	١,١٥٣,٤١٩	مصروفات مستحقة
٤٨٢,٢٩٩	٥٧٢,٩٣٨	وديعة مستحقة الدفع
٦٥٨,٨٧٧	٥٠٨,٤٤١	دخل مؤجل
٤٤٨,٥١٠	٤٠٠,١٣٣	ذمم دائنة أخرى
١٧٧,٩٩١	٢٢٣,٠٥٦	ذمم تجارية دائنة
٨٠,٢٤٠	٨٦,٣١٩	تبرعات ومساهمات خيرية مستحقة الدفع
١٥٥,٦٩٩	٢٠,٥٧٧	مبالغ محتفظ بها مستحقة الدفع
<u>٣,٠٢٧,٩٩٠</u>	<u>٢,٩٦٤,٨٨٣</u>	

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.

٢٢ تكلفة المبيعات

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٩٥٤,٠٩٨	٩٢٣,٥٠٣	الخدمات العامة
٥٩٩,٤١١	٦٠٨,٥٢٦	التنظيف
٤٥٩,٢٢٢	٥٤٥,٣١٧	الصيانة
٥٤٣,٧٦٨	٥١٢,٥٨٩	تكاليف الموظفين
٨٢٢,٨٣٩	٢٠٩,٧٧٢	استهلاك (إيضاح ٤)
٧٦,٩٥٦	٦٧,٢٣٤	مصروفات متعلقة بالغرف
٨٨,٠٠١	٦٤,٥٥٩	التأمين
٦٤,٨٤٥	٤٩,٤٦٨	تكاليف الأغذية والمرطبات
٣٣,٨٨٢	٣٥,٦٨٠	المصروفات المباشرة المتكبدة من مرافق الترفيهية والتسلية
٣١,٢٦٠	٣١,٢٦٠	ضريبة العقار
٢٥٠,٠٠٠	-	مصروفات الإيجار
٨٧,٠٠٥	٨٧,١٠٤	مصروفات متنوعة
<u>٤,٠١١,٢٨٧</u>	<u>٣,١٣٥,٠١٢</u>	

٢٣ دخل تشغيلي آخر

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٧٣٢,٩١٦	٧٣٩,٤٠٣	دخل من العربات المتحركة وأكشاك وهوائيات وصرفات مالية
١٣٠,٩٠٦	٩٥,٢٤٠	دخل الإعلانات والترويج
٤٨,٨٠٧	٤٦,٨٨٧	دخل مواقف السيارات
٣٢٩,٧٣١	٢١٠,٦٥١	دخل متنوع
<u>١,٢٤٢,٣٦٠</u>	<u>١,٠٩٢,١٨١</u>	

٢٤ مصروفات عامة وإدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٩٢٥,٢٤٠	١,٧٧٣,٣٥٠	تكاليف الموظفين (إيضاح ١-٢٤)
٦٤٦,٤٦٨	٦٣٥,٠٩١	مصروفات الإعلانات والتسويق
٣٠٤,٩٩٨	٣٢٢,٢٢٧	خدمات الأمن ومصروفات العمل الأخرى
١٧٤,٩٠٧	٢٩٢,٣٧٤	رسوم قانونية واستشارية
١٤٩,٦٠٠	١٢٥,١٨٧	مصروفات المكتب
٦٠,٢٢٣	٧٣,٣٤٨	رسوم حوافز
٨٣,١٨٥	٦٧,٢٦٨	مصروفات الصيانة
٥٠,٣٠٥	٦١,٨٤٩	رسوم إدارية
٣٣,٤٠٠	٢٤,١٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٩,٧٩٤	١,٨٤٣	مصروفات السفر والتنقل
٩٣,١٢٧	١٠١,٩٩٨	مصروفات متنوعة
<u>٣,٥٣١,٢٤٧</u>	<u>٣,٤٧٨,٦٣٥</u>	

١-٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١,٢٦٠,٦٥٠	١,١٠٨,٥٤٧	الرواتب الأساسية
٢٣٠,٧٠٠	٢١٩,٢٤٣	علاوات
١٥٦,٧٩١	١٤٠,٧٨٣	مكافآت
١١٩,٨٦٣	١٢٤,١٨١	التأمين الاجتماعي
٧٨,٩٨٩	٨٢,١٩٥	التأمين الصحي
٣٧,١٦٩	٦٢,٢٣٥	أخرى
٤١,٠٧٨	٣٦,١٦٦	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)
<u>١,٩٢٥,٢٤٠</u>	<u>١,٧٧٣,٣٥٠</u>	

٢٥ مصروفات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٦٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٨٠,٠٠٠	١٨٠,٠٠٠	تبرعات ومساهمات خيرية
<u>٤٤٥,٠٠٠</u>	<u>٤٢٥,٠٠٠</u>	

٢٦ الربح للسهم

٢٠١٨	٢٠١٩	
١٠,٩١٣,٩٦٣	١٠,٩٢٥,٩٥٨	ربح السنة العائد إلى حاملي أسهم شركة عقارات السيف ش.م.ب. - (دينار بحريني)
٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
٢٣,٧٣	٢٣,٧٥	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.

٢٧ 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٧,٨٨٥,٦٠٠	٢٣,٨٦١,٧١٧	شركة لاما العقارية ذ.م.م.
٤,٩٦٨,٥٧٧	٤,٩٦٨,٥٧٧	بناء البحرين
٣٣٧,٨٧٥	٧٤٧,٣٤١	أعمال تجديد مجمع السيف ومجمع مدينة عيسى وماجك آيلاند
٢,٣٥١	١٣,٣٥١	مجمع السيف المحرق
٣٣,١٩٤,٤٠٣	٢٩,٥٩٠,٩٨٦	

(ب) إرتباطات أخرى

من المتوقع أن تدفع شركة المحرق مول ذ.م.م. عوائد حقوق امتياز بنسبة ٢,٧٥% (٢٠١٨: ٢,٧٥%) من إجمالي دخل إيجاره المستحق القبض للمؤجر ابتداءً من سنة ٢٠٢٢ وحتى نهاية مدة عقد الإيجار في سنة ٢٠٥٣.

(ج) القضايا القانونية

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

(د) الضمانات

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

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال

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

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

٢٨ معلومات قطاعات الأعمال (تتمة)

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

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

تملك وتشغل المجموعة مرافق الألعاب الترفيهية والتسلية في مختلف المجمعات التجارية الموجودة في مملكة البحرين بموجب أسهمها 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.

شركة عقارات السيف ش.م.ب.
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٨ مبيعات قطاعات الأعمال (تتمة)

	الربح		الاستثمارات		القطاعات الأخرى		القطاعات السكنية		الربح والتسليم		المتفق العمومية		المجمعات التجارية والعقارات	
	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
دخل تشغيلي آخر	١٧,٣٩٢,١١٥	١٧,٠٣٢,٨٣٤	-	(٣١٠,١٦٠)	-	-	-	-	١,٨٠٤,٣٥٧	١,٧٣١,٥٨٩	٢,٠٣٨,٥٠٧	١٣,٥٧٥,٥٥٥	١٣,٢٢٢,٧٣٨	١٣,٢٢٢,٧٣٨
ربح من وائع لأجل	-	-	-	(٢٦٠,١٦٠)	-	-	-	-	-	-	-	٢٦,١٦٠	٢٧,٠٨٨٢	٢٧,٠٨٨٢
إجمالي الربح	٤,٠١١,٢٨٧	٣,١٣٥,٠١٢	-	(٥٧٠,٨٨٢)	-	-	-	-	٩٦٠,٢٧٠	٩٥١,٥١٥	٢,٨٣٨,٥٠٦	٢,١٢٧,٦٧١	١,٨٥٥,٤٥٢	١,٨٥٥,٤٥٢
مصروفات عامة وإدارية	١٣,٣٨٠,٨٧٨	١٣,٨٩٧,٨٢٢	-	-	-	-	-	-	٨٤٤,٠٨٧	٧٨٠,٠٧٤	١,٣٢٨,٦٩٧	١١,٢٠٨,٠٤٤	١١,٦٧٨,١٦٨	١١,٦٧٨,١٦٨
استهلاك	١,٢٤٢,٣٦٠	١,٠٩٢,١٨١	-	-	١,٢٢٦,٦٨٤	١,٠٦٤,٨٦٦	١٥,٦٧٦	٧٧,٣١٥	٣٤٤	٧٧,٣١٥	-	-	-	-
مصروفات أخرى	٢٢٦,٢٧٨	١٥٥,٨٥٢	-	-	٢٢٦,٢٧٨	١٢٦,٣٠٨	-	٩,٥٤٤	-	٩,٥٤٤	-	-	-	-
العسلر الاستثمارية المتوقعة	١٤,٨٤٩,٤٦٦	١٥,١٢٥,٨٥٥	-	-	١,٤٥٢,٩٦٢	١,١٩١,١٧٤	٨٥٩,٧٦٣	٨١٦,٩٣٣	-	-	١,٣٧٨,٦٩٧	١,٤٣٩,٥٨٠	١١,٢٠٨,٠٤٤	١١,٦٧٨,١٦٨
تكاليف التمويل	٣,٥٣١,٢٤٧	٣,٤٧٨,٦٣٥	-	-	-	-	١٢٢,٦٠٦	١١٥,٧٢٥	٣٣٤,٥٧١	٣٣٤,٥٧١	٦٠,٦٧٤٦	٥٦١,١٦٦	٢,٨٠١,٨٩٥	٢,٧٩٦,١٢٤
المرصوفات	٦٣,٩٣٣	٧١٦,٠٨٥	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٥,٠١٧	٧٠,٥٩٧	٢٢٦,٣٤٥	٣١٢,٨٢١
ربح من العمليات	٤٤٥,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤٤٥,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠	٤٤٥,٠٠٠
مكسب (خسارة) غير محققة للقيمة	٤٤٦,٧٧٣	٤٤٦,٠٨٣	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مكسب (خسارة) غير محققة للقيمة	٤٣٥,٧٣٦	٤٣٥,٧٣٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حصة المجموعة من ربح	٥,١٨٩,٦٨٩	٥,٣٤٤,٨٤٢	-	-	-	-	٤٤٧,١٧٧	٤٤٧,٣٩٢	٤٤٧,١٧٧	٤٤٧,٣٩٢	٦٨١,٧٦٣	١٣٧,٢٦٣	٤,٠٥٠,٧٤٩	٤,١٢٣,١٨٧
حصة المجموعة من ربح	٩,١٥٩,٧٧٧	٩,٨١١,٠١٣	-	-	١,٤٥٢,٩٦٢	١,١٩١,١٧٤	٤٢٠,٥٨٦	٣٦٩,٥٤١	٦٤٢,٩٣٤	٦٤٢,٩٣٤	١,٢١١,٩٦٩	٨٠٢,٣١٧	٧,١٥٧,٢٩٥	٧,٤٤٢,٩٨١
حصة المجموعة من ربح	١,٢٣٣,٢١٠	١,١٧٥,٦٨٧	-	-	-	-	-	-	(٥٥٥,٧١٥)	(٥٥٥,٧١٥)	١,٨٧٨,٩٧٥	١,٨٧٨,٩٧٥	١,١٧٥,٦٨٧	١,١٧٥,٦٨٧
ربح القطاع السكني	١٢٣,١٦٨	٢٠٣,٦٠٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٢٣,١٦٨	٢٠٣,٦٠٧	٢٠٣,٦٠٧
ربح من العمليات	١١,١١٦,١٥٥	١١,١٩٠,٣٠٧	-	-	١,٤٥٢,٩٦٢	١,١٩١,١٧٤	٣٦٩,٥٤١	٣٦٩,٥٤١	١٠١,١٦٩	١٠١,١٦٩	٨٠٢,٣١٧	٩,١٥٩,٤٣٨	٨,٨٧٧,٧٧٥	٨,٨٧٧,٧٧٥
مجموع المبيعات	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
مجموع المبيعات	١٦٨,٣٦٩,٠٨٤	١٧٤,٣٢٢,٤٨٧	(٤,١٠٧,١٤٢)	(٤,١٠٧,١٤٢)	-	-	١,٧٥١,٠٢٣	٢,٣٠٥,٧٧٧	١٢,٤٢١,٠٢٥	١٢,٤٢١,٠٢٥	١٢,١٥٩,١٤٦	١٥٨,٣١٤,٩٤٩	١٥٩,٩٦٤,٥١٤	١٥٩,٩٦٤,٥١٤
مجموع المبيعات	١٣,٨١٠,٣٢٧	١٥,٩٥٩,٦٨٥	(٤,١٠٧,١٤٢)	(٤,١٠٧,١٤٢)	-	-	٢٤,٧١٧	١١٩,٩٢٩	٤,٣٢٦,٧٥٥	٤,٣٢٦,٧٥٥	٣,٩٠٥,٩١١	١٣,٥٢٠,٧١٤	١١,٩٣٢,٤٤٥	١١,٩٣٢,٤٤٥
القطاعات السكنية	١,٢٨٦,٠٩٦	١,٠٠٧,٤٣٥	-	-	-	-	٣٩,٦٤٥	٢٠٩,٤٦٩	٨٤,٣٤٣	٨٤,٣٤٣	١٢٥,٤٨٤	١,١٦٢,١٠٨	١,١٦٢,٤٨٢	١,١٦٢,٤٨٢

تتكون النفقات الرأسمالية من إضافات العقارات والمعدات والأثاث والأصول الرأسمالية قيد التنفيذ والاستثمارات المقترية. جميع مبيعات وأرباح المجموعة مكتسبة في منطقة البحرين من قطاعات الأصول المذكورة أعلاه.

٢٩ 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.

فيما يلي المعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

٢٠١٨		٢٠١٩		
دخل تشغيلي	تكلفة	دخل تشغيلي	تكلفة	
آخر	المبيعات	آخر	المبيعات	
دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	دينار بحريني	
١٥٧,٨٧١	٦٥,١٦٠	٧٢,٨١٥	٦٥,١٦٠	شركة المحرق مول ذ.م.م.*

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

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

نعم مدينة		
٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
١٨٦,٦٨١	٥٧٩,١٧٢	شركة لاما العقارية ذ.م.م.

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

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

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار بحريني	دينار بحريني	
٢٦٥,٠٠٠	٢٤٥,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٧٤,٥٦٠	١٣٧,٦٥٠	مكافآت الإدارة القصيرة الأجل
٥,٠٧٥	٤,٨٠٠	مكافآت نهاية الخدمة للإدارة
٣٣,٤٠٠	٢٤,١٠٠	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة
٤٧٨,٠٣٥	٤١١,٥٥٠	

تنتج الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر ضمن الأعمال الاعتيادية هي بدون فائدة وغير مضمونة. تقوم المجموعة فقط بعمل مخصص لإضمحلال لأرصدة الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك تأكيد فعلي بأن الديون لا يمكن استردادها. للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم تسجل المجموعة أي إضمحلال على المبالغ المستحقة من قبل الأطراف ذات العلاقة.

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

المقدمة

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

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

المقدمة (تتمة)

مجلس الإدارة

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

اللجنة التنفيذية

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

مخاطر عقارية

وقد حددت المجموعة المخاطر التالية المرتبطة بالمحفظة العقارية:

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

مخاطر سعر الفائدة

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

مخاطر العملة

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

إن معظم معاملات المجموعة بالعملة الأجنبية هي بالدولار أمريكي. وبما إن الدينار البحريني مثبت بالدولار الأمريكي، فإن 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 مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً. يتم تقييم الجودة الائتمانية للمستأجر بناءً على سجل تصنيف ائتماني واسع النطاق 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 الاستثمار في المبالغ الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن الحدود الائتمانية المخصصة لكل طرف آخر. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويمكن أن يتم تحديثه على مدار السنة شريطة موافقة لجنة التدقيق. يتم وضع الحدود لتقليل تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال الفشل المحتمل للطرف الآخر.

تركز مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة بتقديم خدماتها لعدد كبير من الأفراد والشركات. يمثل رصيد أكبر خمسة عملاء ٢٥% من الذمم التجارية المدينة القائمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ١٩%).

٣٠ أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمه)

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 على أساس شروط التسوية.

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

٢٠١٩	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
	٣,٥٩١,٩٧٩	-	-	-	٣,٥٩١,٩٧٩
	٢٥٠,٩٦٠	٢٣٣,٨٠٦	٦٩٥,٤٦٤	١٢٢,٧٩٣	١,٣٠٣,٠٢٣
	١٤٩,٩١٧	٤٦٢,٩٥٢	٢,٩٦٢,٥١٣	٣,٠٣٢,٦٦٢	٦,٦٠٨,٠٤٤
	٣,٩٩٢,٨٥٦	٦٩٦,٧٥٨	٣,٦٥٧,٩٧٧	٣,١٥٥,٤٥٥	١١,٥٠٣,٠٤٦

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
	٣,١٥٧,٧٥٥	-	-	-	٣,١٥٧,٧٥٥
	٢٢٢,٢٣٦	٣٣١,٩٢٥	٧٠٨,٧٨٧	٨١,٧٩١	١,٣٤٤,٧٣٩
	-	١,٠١١,٩٣٥	١,٧٢٤,٠٣٨	٤,٥٩٥,٢٥٦	٧,٣٣١,٢٢٩
	٣,٣٧٩,٩٩١	١,٣٤٣,٨٦٠	٢,٤٣٢,٨٢٥	٤,٦٧٧,٠٤٧	١١,٨٣٣,٧٢٣

إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبالغ أرباح الأسهم المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، تشمل حقوق الملكية على أسهم رأس المال والاحتياطي القانوني واحتياطي استبدال أثاث وتركيبات والأرباح المبقاة والحقوق العائدة إلى الحقوق غير المسيطرة والمقاسة بمبلغ وقدره ١٥٨,٣٦٣,٢٠٢ دينار بحريني للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨): ١٥٤,٥٥٨,٧٥٧ دينار بحريني).

٣١ 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 لتلك الأدوات المالية.

٣١ قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مدخلات ذات تأثير	مدخلات ذات تأثير	أسعار مسعرة في أسواق نشطة	مدخلات ذات تأثير		
جوهرى لا يمكن ملاحظتها	جوهرى لا يمكن ملاحظتها	جوهرى لا يمكن ملاحظتها	جوهرى لا يمكن ملاحظتها	(المستوى ١)	دينام بحرينى
(المستوى ٣)	(المستوى ٢)	(المستوى ١)	(المستوى ٣)		دينام بحرينى
المجموع	المجموع	المجموع	المجموع		دينام بحرينى
١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	١٣٧,٨٤٦,٨٥٤	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	الاستثمارات العقارية
قياس القيمة العادلة باستخدام				تاريخ التقييم	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
مدخلات ذات تأثير	مدخلات ذات تأثير	أسعار مسعرة في أسواق نشطة	مدخلات ذات تأثير		
جوهرى لا يمكن ملاحظتها	جوهرى لا يمكن ملاحظتها	جوهرى لا يمكن ملاحظتها	جوهرى لا يمكن ملاحظتها	(المستوى ١)	دينام بحرينى
(المستوى ٣)	(المستوى ٢)	(المستوى ١)	(المستوى ٣)		دينام بحرينى
المجموع	المجموع	المجموع	المجموع		دينام بحرينى
١١٥,٦٧٢,٧١٩	١١٥,٦٧٢,٧١٩	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	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 ٧.

ستؤدي التغيرات في تقدير قيمة الإيجار ومعدل العوائد بمعزل إلى ارتفاع أو انخفاض في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية. أن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة بنسبة ١% في دخل الإيجار السنوي الصافي سيؤدي إلى تغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ١,٢٩٩,٤٢٢ دينار بحرينى (٢٠١٨: ١,٠٨١,٩٤٥ دينار بحرينى). وعلى نحو مماثل، فإن تأثير التغيرات المحتملة المعقولة في معدل العائد بنسبة ٠,٢٥% سيؤثر على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بنحو ٣,٦٣٤,٥٤٥ دينار بحرينى (٢٠١٨: ٢,٩٠١,٤٥٤ دينار بحرينى).