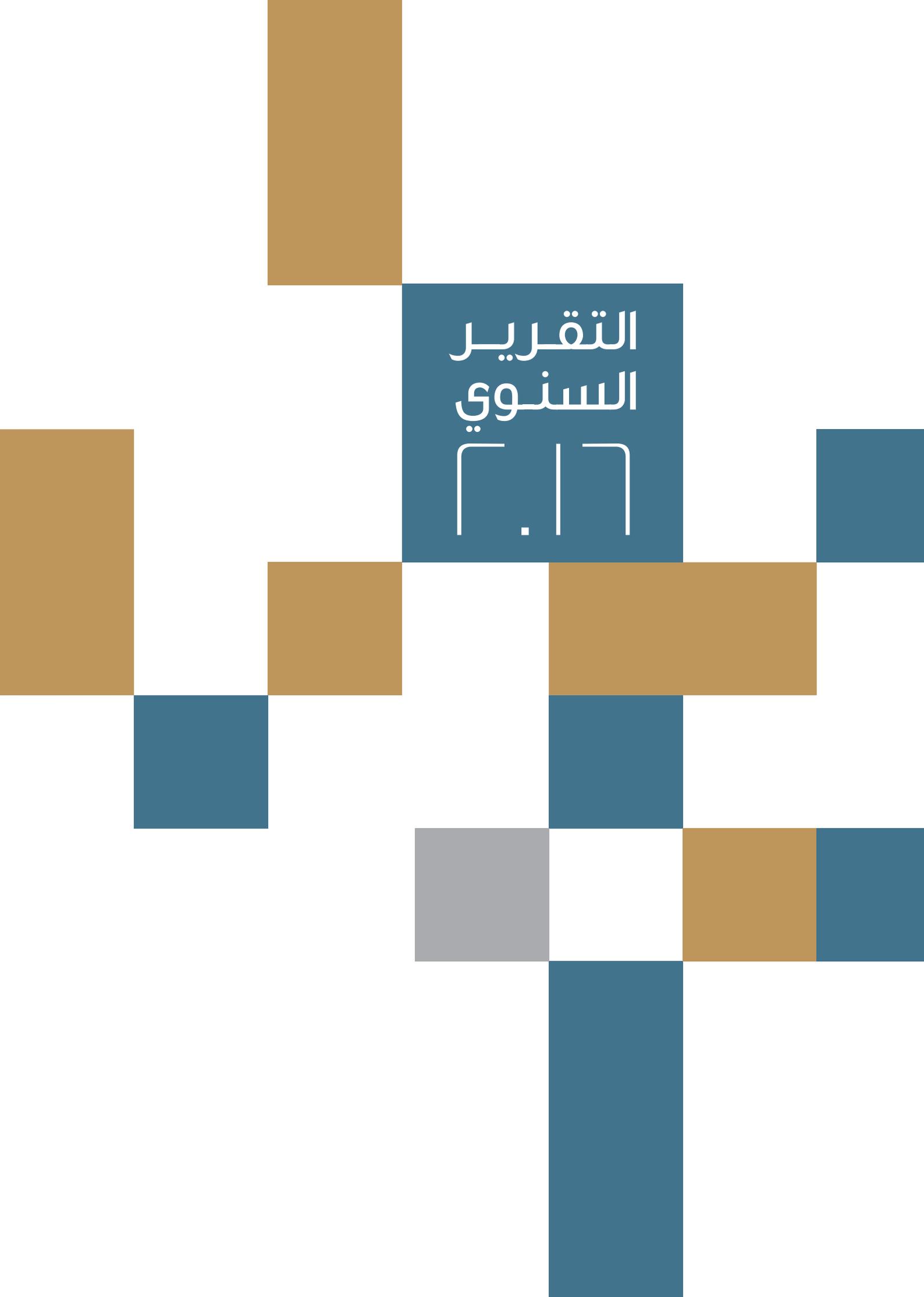


التقرير السنوي ٢٠١٦



التقرير
السنوي
٢٠١٦



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

تلفون: +973 17532201

فاكس: +973 17532261

www.firstre.net





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



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



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

أعضاء مجلس الإدارة



محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



محمد احمد القاسمي
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايح
عضو مجلس الإدارة



عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة



أحمد سعود السمييط
عضو مجلس الإدارة



جيرار سنايبان
عضو مجلس الإدارة

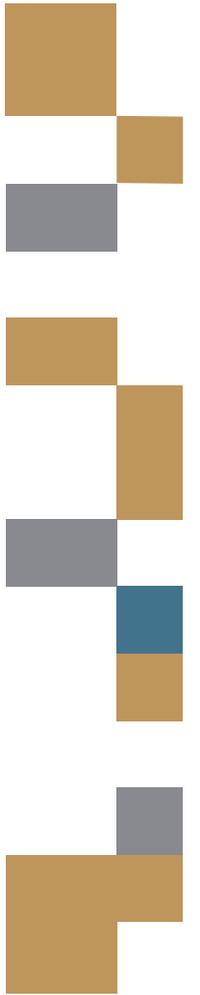


محمد عبدالحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة

المحتويات



03	..... كلمة رئيس مجلس الإدارة
05	..... المقدمة الإستراتيجية، الرؤية والرسالة
07	..... مشاريع الشركة
13	..... أداء السوق الاقتصادي المحلي
14	..... أداء السوق العقاري المحلي
17	..... التحليل المالي للشركة
18	..... تقرير مجلس الإدارة
19	..... تقرير مدققي الحسابات
21	..... القائمة الموحدة للمركز المالي
22	..... القائمة الموحدة للدخل الشامل
23	..... بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
24	..... القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
25	..... القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق المساهمين





كلمة رئيس
مجلس الإدارة

حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام أن أرحب بكم وأستعرض معكم في هذا التقرير السنوي الجديد نتائج أعمال شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 .

عملت الشركة خلال هذا العام للمحافظة على المستوى العالي في جودة أصولها من حيث نسب الإشغال والمستوى وزيادة عوائدها، كما استمرت الشركة في السياسة التي اتبعتها منذ زمن وهي تطوير قاعدة أصولها الغير مدرة للدخل وتحويلها لأصول مدرة للدخل ذات عوائد مجزية ومتميزة عن بقية منافسيها .

قامت الشركة خلال هذا العام بتطوير مخزن إضافي في مرسى البحرين للاستثمار حيث يحتوي المشروع الآن على خمسة مخازن بمساحة تأجيرية إجمالية تقدر بـ 61,000 متر مربع تقريباً، وقامت في بنائه وتأجيره في زمن قياسي وبأسعار تنافسية مما يعزز الأداء المالي للشركة مستقبلاً، كما قامت الشركة أيضاً خلال عام 2016 وذلك عن طريق مساهمتها بشركة السنوك بتطوير مبنى سكن العمال في جبل علي (دولة الإمارات العربية المتحدة) واستطاعت تأجيره بالكامل، حيث سينعكس ذلك إيجاباً على المركز المالي للشركة في العام 2017 .

على الصعيد المالي، بلغت أصول الشركة 81.2 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2016 مقارنةً بـ 78.0 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2015، بارتفاع بلغ 3.2 مليون دينار بحريني أي بنمو قدره 4.1%. فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة الأم ماقيمته 50.4 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2016 مقارنةً بـ 50 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2015، أي بزيادة بلغت 0.4 مليون دينار بحريني و بنمو بلغ 1%. أما الأداء المالي للشركة كان جيداً حيث بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 5.0 مليون دينار بحريني في عام 2016 مقارنةً بـ 4.7 مليون دينار بحريني في عام 2015، بزيادة 0.3 مليون دينار بحريني. فيما ارتفعت المصاريف إلى 2.5 مليون دينار بحريني في عام 2016 مقارنةً بـ 2.4 مليون دينار بحريني في عام 2015، بزيادة 100 ألف دينار بحريني، وحافظت الشركة الأم على أرباح صافية تقدر بـ 2.1 مليون دينار بحريني متساوية مع نتائج العام الماضي.

قامت شركة فيرست خلال العام 2016 بالبدء في تطوير أكبر مشاريعها (الكاتاماران) وذلك بالمشاركة مع شركة الداو العقارية إحدى شركائنا الإستراتيجيين حيث يتكون المشروع من برجين خصص أحدهما للبيع كوحدة وخصص الآخر للتأجير. ويقع المشروع بالقرب من مجمع السيتي سنتر بمنطقة الواجهة البحرية (السيف).

يُنفذ هذا المشروع على أرض مساحتها 6,530 متر مربع، ويحتوي على 571 شقة ومجمع تجاري، بالإضافة إلى نواد رياضية وحمامات سباحة، فضلاً عن أمور ترفيهية أخرى. ومن المتوقع الإنتهاء من بناء هذا المشروع في الربع الرابع من العام 2018. وتواصل الشركة تحري الفرص الإستثمارية المواتية في البحرين ودول الخليج العربي والتي تزيد من قيمة الأصول وتعزز مصادر الدخل.

وفي الختام، أود أن أتوجه بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة بوافر الشكر والإمتنان لمساهمي الشركة الكرام، لدعمهم المتواصل وثقتهم الغالية. كذلك لا يسعني إلا أن أعبر عن خالص الشكر والتقدير لجهود موظفي الشركة المتفانية والقائمين على تنفيذ مشاريعها في المواقيت المحددة ، لعملمهم الدؤوب وتفانيهم في البذل وإخلاصهم في العطاء من أجل تحقيق أهداف الشركة واستمرارها في الريادة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

محمد إبراهيم الفرحان

رئيس مجلس الإدارة

المقدمة

مقدمة

كان الهدف من تأسيس وهيكل شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تحقيق إستراتيجية النمو المستمر والسمعة الطيبة في السوق العقاري المحلي وفي الوقت ذاته توفير الفرص الاستثمارية المجزية للمستثمرين والإدارة والموظفين على حد سواء. وقد عمل فريق الإدارة الذي يتمتع بخبرات رفيعة وكفاءات عالية طوال الأعوام السابقة بنشاط لإيجاد استثمارات جديدة من خلال توسيع أعمال الشركة بحيث تشمل سوق العقار السكني والتجاري والصناعي فضلاً عن المستودعات.

وتواصل الشركة سعيها الحثيث لتلبية توقعات المساهمين من خلال تعزيز قيمة الأصول وتنفيذ مبادرات النمو والتنوع المدروس على الصعيدين المحلي والإقليمي.

الإستراتيجية

- البحث عن الفرص المجزية في قطاع العقار.
- التملك لعقارات جديدة ذات قيمة مستقبلية مجزية.
- تجارة وتطوير الأراضي.
- زيادة ربحية العقارات الحالية من خلال إدارة عقارات الشركة.
- وضع استراتيجيات تخارج واضحة المعالم لكل عقار.

الرؤية

تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة ومحافظ قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدرائها وموظفيها.

الرسالة

زيادة العائدات من خلال توفير الفرص الاستثمارية العقارية عالية الجودة والمضمونة والتي تنطوي على أدنى معدلات مخاطر وتعزيز قيمة هذه الاستثمارات والمشاريع التي تتبناها الشركة لمصلحة المساهمين والعملاء والموظفين وذلك من خلال توفير الموظفين الأكفاء إلى جانب تطبيق وتنفيذ الخطط المبتكرة والاستراتيجيات المتميزة.

مشاريع الشركة

مشاريع الشركة

تسعى شركة فيرست العقارية إلى تحقيق القيمة المضافة مقابل الحد الأدنى من المخاطر للوصول إلى استثمارات آمنة تفي بتوقعات مساهميها وتسهم في المحافظة على قيمتها في ظل التقلبات التي تشهدها الأسواق المحلية.

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

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

مجمع الجفير 1

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



مجمع الجفير 2

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

برج ذا ون هندرد رزیدنس "The 100 Residence"

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



مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي (G28)، منطقة الحد

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

مرفأ البحرين الاستثمائي (G26) - منطقة الحد

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

برج الليال رزدنس "AL YAL RESIDENCE TOWER"

خصصت الشركة بالمشاركة المتساوية مع إحدى الشركات العقارية ذات صلة أرض بمساحة 1,553 متر مربع بمنطقة السيف لبناء برج سكني راقى يتألف من 25 طابقاً بمساحة إجمالية تبلغ 19,178 متر مربع. يضم المشروع 130 وحدة سكنية مؤثثة بالكامل بالإضافة إلى مطعم وصالة ألعاب وحمام سباحة. ويقع المشروع في احد اهم المواقع الحيوية في منطقة السيف وعلى بعد بضعة امتار من مجمع الستى سنتر و مجمع السيف التجاريين كما وأنه مطل على البحر. تم الإنتهاء من بناء البرج في شهر أغسطس من عام 2014 والمشروع مؤجر بالكامل.



الإمارات العربية المتحدة

سكن العمال في منطقة المحيصة - دبي

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركة إنجازات للتنمية العقارية بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحيصة الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ 5,287 متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم 399 غرفة حيث تم خلال عام 2010 إعادة ترميم المبنى وتأجيره بالكامل.

سكن العمال في منطقة المحيصة - دبي

كجزء من إستراتيجية الشركة للتوسع في مشاريعها على المستوى الإقليمي، قامت الشركة خلال شهر أغسطس 2008 وعبر حصتها البالغة 25% في شركة السنوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسيتين بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع في جبل علي. وقامت الشركة في عام 2015 وبالإشتراك مع بقية المساهمين في شركة السنوك بتطوير الأرض إلى مبنى سكن عمال يحتوي على 380 غرفة، حيث إنتهت من بناء المشروع في منتصف سنة 2016، وقد تم تأجيره بالكامل.

ثانياً: المتاجرة والتطوير مملكة البحرين

مشروع الكاتاماران

تقوم شركة فيرست العقارية بالإشتراك مع شركة زميلة بتطوير أكبر مشروع لها في مملكة البحرين وهو عبارة عن مبنين سكنيين يتوسطهم مجمع تجاري على أرض مساحتها 6,530 متر مربع. وتنوي الشركة بيع الوحدات في أحد البرجين والإحتفاظ بالآخر وتأثيته بالكامل وذلك حتى يتسنى للشركة تأجيره على المدى الطويل.



أرض السيف - منطقة السيف

قامت الشركة وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك 50% في أرض في موقع متميز في منطقة السيف بجانب مجمع سيتي سنتر البحرين، وفي عام 2008 تم تقسيم الأرض إلى 21 قسيمة تغطي مساحة 510,881 قدم مربع. وقد قررت الشركة الاستفادة من الارتفاع في أسعار الأراضي في منطقة السيف فقررت بيع 13 قسيمة منها تغطي مساحة 336,203 قدم مربع حيث حققت الشركة من خلالها إيرادات جيدة. في حين قررت الشركة الاحتفاظ بالقسائم الثمانية المتبقية لأغراض التطوير والمتاجرة



أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

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

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

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

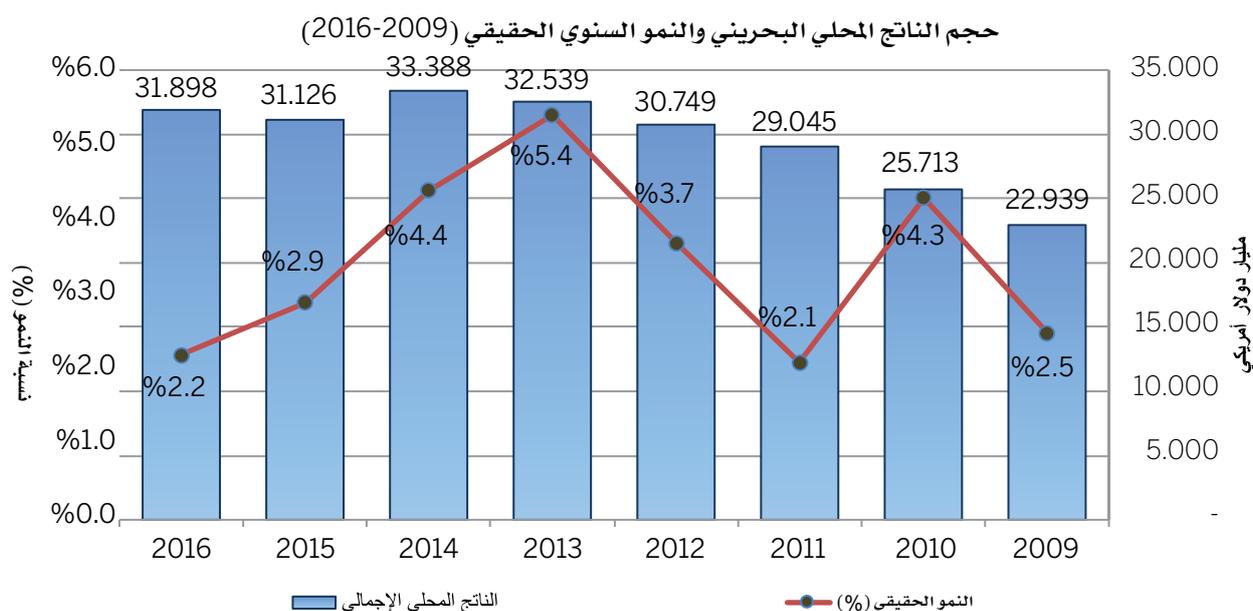


السوق العقاري
والاقتصادي والمحلي

أداء السوق الاقتصادي المحلي

تتوقع وحدة المعلومات لمجلة «الإيكونومست» أن يستمر النمو الحقيقي الموجب للاقتصاد البحريني، ولكن بوتيرة ضعيفة، فبعد نمو بحدود 5.4% في عام 2013، و 4.4% في عام 2014 و 2.9% في عام 2015، من المتوقع له نمواً بحدود 2.2% في عام 2016 ونحو بنحو 1.8% في عام 2017. وضعف معدلات النمو يتسق مع ضعف عام لها لأداء اقتصادات كل دول مجلس التعاون بسبب الضعف الذي أصاب سوق النفط، ورغم أن البحرين لا تنتج سوى 200 ألف برميل نفط، إلا أن ضعف سوق النفط يظل عاملاً

شكل بياني رقم (1)



المصدر: وحدة المعلومات الاقتصادية (EIU) - الإيكونومست

مؤثراً وبقوة نسبة لحجم اقتصادها، ومؤثر على حصيللة النقد الأجنبي أو معظم إيرادات تمويل موازنتها، كما أن لضعف الاقتصادات المحيطة بها أثر غير مباشر على ضعف أداء اقتصادها.

وتتوقع النشرة أن يظل عجز موازنة الحكومة المركزية عالياً، إذ يرتفع قليلاً من مستوى 12.9% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2015، إلى نحو 13.6% في عام 2016، ولكنها تتوقع له الانخفاض إلى مستوى 9.8% في عام 2017. وتتوقع أن يرتفع مستوى الدين العام من 58.7% من حجم الناتج المحلي الإجمالي في عام 2015، إلى نحو 70.8% من عام 2016، ثم إلى نحو 77.5% في عام 2017.

وتتوقع النشرة أيضاً أن يرتفع عجز الحساب الجاري، أو صافي التعاملات مع العالم الخارجي، من 888 مليون دولار أمريكي في عام 2015، إلى نحو 1,795 مليون دولار أمريكي في عام 2016، ثم يهبط إلى 1,307 مليون دولار أمريكي في عام 2017 ويظل بحدود 3.9% من الناتج المحلي الإجمالي. وتتوقع للاحتياطي النقدي الأجنبي البالغ 3,770 مليون دولار أمريكي في عام 2015، أن ينخفض إلى مستوى 2,488 مليون دولار أمريكي في عام 2016، وأن يستقر تقريباً في حدود هذا المستوى عند نحو 2,339 مليون دولار أمريكي في عام 2017.

ولابد من الحذر في اعتماد التوقعات سألفة الذكر، لأن متغيرات الاقتصاد الكلي بالغة الحساسية للتغيرات في سوق النفط وأحداث العنف الجيوسياسية في المنطقة، لذلك، يمكن أن تكون التوقعات أفضل بشكل ملحوظ إن صمد اتفاق أوبك والمنتجين المستقلين خارجها على سحب الفائض المعروض من النفط التقليدي، وإن تبعه إنفراج في أحداث العنف الجيوسياسية، والعكس صحيح أيضاً.

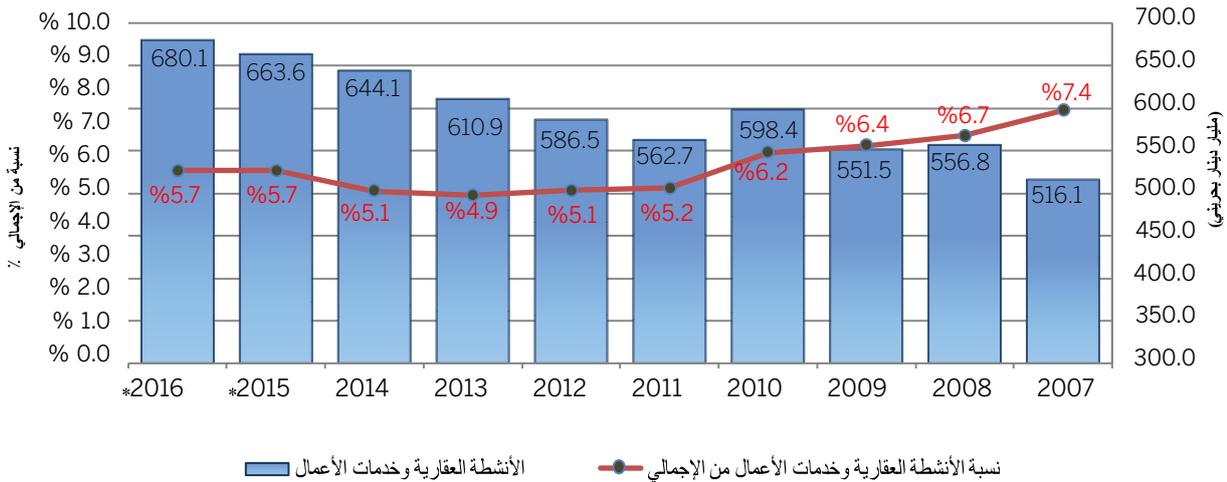
أداء السوق العقاري المحلي

بدأ قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال بالنمو بأعلى من معدلات نمو الاقتصاد الكلي وفقاً لآخر البيانات المتوفرة من مصرف البحرين المركزي وتقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية "EIU"، حيث زادت نسبة مساهمته تدريجياً في مكونات الناتج المحلي الإجمالي. ففي عام 2014 ارتفعت نسبة مساهمته إلى نحو 5.1% من مستوى 4.9% في عام 2013، ثم ارتفعت مساهمته في عامي 2015 و 2016 إلى نحو 5.5%، وارتفعت قيمته المطلقة بنسبة 2.5% وإلى 680.1 مليون دينار بحريني في عام 2016 بعد أن كانت نحو 663.6 مليون دينار بحريني في عام 2015.

وتشير البيانات المتوفرة إلى نمو الإئتمان المصرفي بمعدل 5% في 9 شهور ما بين نهاية 2015 ونهاية سبتمبر 2016. ويبلغ نصيب نشاط الإنشاء والتعمير من جملة الإئتمان المصرفي نحو 16.7%، وبلغ المعدل المركب لنمو الإئتمان المصرفي للفترة 2007 إلى سبتمبر 2016 نحو 7.5%، ونحو 6.3% لنشاط الإنشاء والتعمير.

شكل بياني رقم (2)

حجم ونسبة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من الناتج المحلي الاجمالي



المصدر: مصرف البحرين المركزي.

❖ بيانات عام 2015 وعام 2016 بناء على تقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية «EIU».

ووفقاً للبيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، انخفضت سيولة قطاع العقار مقاسه بقيمة تداولاتها البالغة 786.8 مليون دينار بحريني للشهور التسعة الاولى من عام 2016، وقد ترتفع إلى نحو 1.049 مليار دينار بحريني لو حسبت على أساس سنوي. وإن تحقق هذا المستوى من السيولة عن عام 2016، ذلك يعني، أنها انخفضت بنحو 14.8% مقارنة بعام 2015. وجزء من مبررات انخفاض السيولة ناتج عن انخفاض مستوى أسعار العقار، وجانب آخر منه ناتج عن انخفاض مستوى النشاط الإقتصادي وسخونه الأوضاع الجيوسياسية في الإقليم. وكانت سيولة سوق العقار في المملكة قد حققت معدل نمو مركب في السنوات الخمس الأخيرة - 2012 إلى 2016 - بنحو 12.1%.

شكل بياني رقم (3)



المصدر: مصرف البحرين المركزي.

- ❖ بيانات عام 2015 بناء على تقرير مصرف البحرين المركزي (يونيو 2015).
- ❖ بيانات عام 2016 بناء على تقرير مصرف البحرين المركزي (أكتوبر 2016).

جدول رقم (1): حجم التداول العقاري

قيمة التداولات العقارية	2012	% من الإجمالي	2013	% من الإجمالي	2014	% من الإجمالي	2015	% من الإجمالي	2016	% من الإجمالي
البحرينيين	559,729,659	%84.3	757,744,690	%87.9	1,118,830,430	%86.6	1,105,816,912	%89.8	965,974,815	%92.1
الخليجيين	48,642,104	%7.3	53,441,135	%6.2	108,107,612	%8.4	77,046,748	%6.3	40,970,607	%3.9
الاجانب	55,619,878	%8.4	50,777,329	%5.9	65,523,860	%5.1	48,731,679	%4.0	42,158,613	%4.0
اجمالي التداولات العقارية	663,991,641	%100.0	861,963,154	%100.0	1,292,461,902	%100.0	1,231,595,339	%100.0	1,049,104,035	%100.0

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري-مملكة البحرين.

- ❖ بيانات لغاية الربع الثالث من عام 2015 محسوبة على أساس سنوي.
- ❖ بيانات لغاية الربع الثالث من عام 2016 محسوبة على أساس سنوي.



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

31 ديسمبر 2016

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

بالدينار البحريني

يسر مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطورات الأعمال

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

لقد حققت المجموعة صافي ربح بمبلغ وقدره 2,512,391 دينار بحريني خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2015: 2,430,749 دينار بحريني) ومن ضمنها ربح بمبلغ وقدره 2,096,184 عائد إلى مالكي الشركة (2015: 2,085,839 دينار بحريني) وربح بمبلغ وقدره 416,207 دينار بحريني عائد إلى حصص غير مسيطرة (2015: 344,910 دينار بحريني).

2015	2016	ملاحظات مالية
4,683,480	4,876,776	مجموع الإيرادات
2,430,749	2,512,391	ربح السنة
77,952,263	81,212,592	مجموع الموجودات
59,378,849	57,749,902	مجموع حقوق الملكية

التمثيل والتدقيق

تمت أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001 وللقوانين ذات العلاقة المطبقة في مملكة البحرين.

لا توجد أية أحداث لاحقة بعد تاريخ 31 ديسمبر 2016 والتي من شأنها التأثير على صحة هذه البيانات المالية الموحدة.

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

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:



محمد إبراهيم الفرحان

رئيس مجلس الإدارة

20 يناير 2017

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

مملكة البحرين

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة) والشركات التابعة لها («المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2016، وبيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد، وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتكون من ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

برأينا أن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كل الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

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

المعلومات الأخرى

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

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

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

مسئولية مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

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

مسئولية المدققين عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

تحديد وتقييم مخاطر المعلومات الجوهرية الخاطئة في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الاحتيال أعلى من عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الخطأ، كون الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو التحريف، أو تجاوز نظم الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم لنظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء الرأي حول مدى فاعلية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.

تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مجلس الإدارة.

الوصول إلى الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة الأساس المحاسبي لفرضية الاستمرارية، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك غموض مهم متعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة. إذا توصلنا لمثل هذا الاستنتاج، فإنه يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا هذا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا المهني. تستند استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا هذا. ومع ذلك، يمكن للأحداث أو الظروف المستقبلية أن تدفع المجموعة للتوقف عن العمل كمنشأة مستمرة.

تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.

الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسئولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال تدقيق المجموعة، ومسئولون حصراً فيما يخص رأينا هذا.

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

تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

(أ) إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية الموحدة تتفق معها؛

(ب) إن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع البيانات المالية الموحدة؛

(ج) أنه لم يرد إلى علمنا وقوع أية مخالفات خلال السنة لقانون الشركات التجارية البحريني، أو لمتطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يمكن أن يكون لها أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة أو مركزها المالي؛

(د) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإيضاحات والمعلومات التي طلبناها لأغراض التدقيق.

الشريك المسئول عن مهمة التدقيق الناتج عنها هذا التقرير للمدققين المستقلين هو جعفر القبيطي.

كي بي ام جي فخرو

رقم ترخيص الشريك 83

20 يناير 2017

بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

2015	2016	إيضاح	الموجودات
3,505	6,286		أثاث ومعدات ومركبات
67,381,625	63,301,931	5	إستثمارات عقارية
1,468,924	1,483,843	6	إستثمارات في شركات زميلة
3,376,738	3,376,738	7	إستثمارات متوفرة للبيع
72,230,792	68,168,798		موجودات غير متداولة
-	6,553,899	8	عقارات قيد التطوير
703,537	2,054,126	9	ذمم مدينة وموجودات أخرى
5,017,934	4,435,769	10	نقد وأرصدة لدى البنوك
5,721,471	13,043,794		الموجودات المتداولة
77,952,263	81,212,592		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
33,390,000	33,390,000	11	رأس المال
27,241	27,241	12	علاوة إصدار أسهم
16,603,274	17,031,087		الاحتياطيات
50,020,515	50,448,328		الحقوق العائدة إلى مالكي الشركة
9,358,334	7,301,574	23	حصص غير مسيطرة
59,378,849	57,749,902		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات
16,578,483	15,830,597	16	تمويل وكالة
16,578,483	15,830,597		مطلوبات غير متداولة
524,071	747,886	16	تمويل وكالة
-	3,460,336	17	مبالغ مستحقة لاطراف ذات صلة
1,214,434	1,534,516	18	ذمم دائنة وذمم أخرى
-	1,607,367		مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء
256,426	281,988		مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
1,994,931	7,632,093		المطلوبات المتداولة
18,573,414	23,462,690		مجموع المطلوبات
77,952,263	81,212,592		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 20 يناير 2017 ووقعها بالنيابة عن المجلس:

عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 25 إلى 46 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

2015	2016	إيضاح	
			الدخل
4,679,828	4,864,598		إيراد الإيجار
3,652	12,178		إيرادات أخرى
4,683,480	4,876,776		مجموع الدخل
			المصروفات
(1,084,286)	(1,104,366)		مصروفات عقارية
(868,823)	(860,872)	16	تكاليف التمويل
(2,816)	-	8	خسارة إنخفاض قيمة الاستثمارات المتوفرة للبيع
(124,283)	(279,247)		مصروفات أخرى
(129,743)	(198,488)		تكاليف الموظفين
(16,618)	(24,764)		رسوم استشارية ومهنية
(2,096)	(1,718)		إستهلاك
(24,066)	13,790		حصة المجموعة في ربح / (خسارة) الشركات الزميلة
2,430,749	2,421,111		ربح العمليات
-	91,280		تغيرات القيمة العادلة في الاستثمارات العقارية
2,430,749	2,512,391		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			البنود التي تم أو سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
(3,838)	1,129		فروقات تحويل عملات أجنبية
2,426,911	2,513,520		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الربح العائدة إلى:
2,085,839	2,096,184		مالكي الشركة
344,910	416,207		حصص غير مسيطرة
2,430,749	2,512,391		
			مجموع الدخل الشامل العائد إلى:
2,082,001	2,097,313		مالكي الشركة
344,910	416,207		حصص غير مسيطرة
2,426,911	2,513,520		

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 20 يناير 2017 ووقعها بالنيابة عن المجلس:


عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة


محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 25 إلى 46 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

22 | التقرير السنوي 2016 | شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

مجموع حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	المجموع	العائد إلى مالكي الشركة الأم									
			مجموع الاحتياطيات	أرباح مستتقة - غير قابلة للتوزيع	أرباح مستتقة - مستتقة - غير قابلة للتوزيع	أرباح مستتقة - مستتقة - قابلة للتوزيع	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
59,378,849	9,358,334	50,020,515	16,603,274	129,772	9,147,293	(6,482)	2,155,826	5,176,865	27,241	33,390,000	2016	الرصيد في 1 يناير
2,512,391	416,207	2,096,184	2,096,184	-	2,096,184	-	-	-	-	-	2016	الرجح السنة
1,129	-	1,129	1,129	-	-	1,129	-	-	-	-	2016	الدخل الشامل الآخر
2,513,520	416,207	2,097,313	2,097,313	-	2,096,184	1,129-	-	-	-	-	2016	مجموع الدخل الشامل
987,369	987,369	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2016	مساهمة من قبل حصة غير مسيطرة
(3,460,336)	(3,460,336)	-	-	-	(209,618)	-	-	(209,618)	-	-	2016	معاد تصنيفه إلى مستحق لساهمي الشركات التابعة (إيضاح 17)
(1,669,500)	-	(1,669,500)	(1,669,500)	-	(1,669,500)	-	-	-	-	-	2015	محول إلى الاحتياطي القانوني
57,749,902	7,301,574	50,448,328	17,031,087	129,772	9,364,359	(5,353)	2,155,826	5,386,483	27,241	33,390,000	2016	الرصيد في 31 ديسمبر

مجموع حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	المجموع	الاحتياطيات									
			مجموع الاحتياطيات	أرباح مستتقة - غير قابلة للتوزيع	أرباح مستتقة - مستتقة - غير قابلة للتوزيع	أرباح مستتقة - مستتقة - قابلة للتوزيع	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
56,707,770	8,769,256	47,938,514	14,521,273	60,701	7,339,109	(2,644)	2,155,826	4,968,281	27,241	33,390,000	2015	الرصيد في 1 يناير
2,430,749	344,910	2,085,839	2,085,839	-	2,085,839	-	-	-	-	-	2015	الرجح السنة
(3,838)	-	(3,838)	(3,838)	-	-	(3,838)	-	-	-	-	2015	الدخل الشامل الآخر
2,426,911	344,910	2,082,001	2,082,001	-	2,085,839	(3,838)	-	-	-	-	2015	مجموع الدخل الشامل
244,168	244,168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2015	مساهمة من قبل حصة غير مسيطرة
-	-	-	-	-	(208,584)	-	-	208,584	-	-	2015	محول إلى الاحتياطي القانوني
-	-	-	-	69,071	(69,071)	-	-	-	-	-	2015	محول من قبل شركة تابعة
59,378,849	9,358,334	50,020,515	16,603,274	129,772	9,147,293	(6,482)	2,155,826	5,176,865	27,241	33,390,000	2015	الرصيد في 31 ديسمبر

تشكل الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 25 إلى 46 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

2015	2016	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
2,430,749	2,512,391	ربح السنة
		تسويات للبنود التالية:
2,096	1,718	إستهلاك
-	(91,280)	تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
24,066	(13,788)	حصة المجموعة في (ربح)/ خسارة الشركات الزميلة
2,816	-	خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات المتوفرة للبيع
868,823	860,872	تكاليف التمويل
(600)	(8,374)	دخل المراجعة والوكالة
3,327,950	3,261,539	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في رأس المال العامل:
139,074	(1,350,589)	ذمم مدينة وموجودات أخرى
40,451	1,634,195	ذمم تجارية وذمم دائنة أخرى
(73,611)	25,562	مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
3,433,864	3,570,707	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(2,781)	شراء أثاث ومعدات ومركبات
600	8,374	إيراد المراجعة والوكالة المستلم
(1,315,247)	482,607	مدفوعات للمقاولين
(463,500)	-	إضافات للاستثمارات في الشركات الزميلة
(79,075)	(367,083)	إضافات للاستثمارات العقارية
-	(2,015,842)	إضافات للعقارات قيد التطوير
(750,000)	-	وديعة لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
22,607	-	مبالغ مستردة من استثمارات متوفرة للبيع
(2,584,615)	(1,894,725)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(524,071)	تمويل الوكالة (صافي)
(562,319)	(1,051,945)	تكاليف التمويل المدفوعة
-	(1,669,500)	أرباح أسهم مدفوعة
244,168	987,369	مساهمة إضافية من قبل حقوق غير مسيطرة
(318,151)	(2,258,147)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
531,098	(582,165)	(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه خلال السنة
3,736,836	4,267,934	النقد وما في حكمه في 1 يناير
4,267,934	3,685,769	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

1. المنشأة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) («الشركة») في مملكة البحرين بتاريخ 10 سبتمبر 2002 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل تجاري رقم 49288. تزاول المجموعة أنشطة بيع وشراء وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مملكة البحرين. إن عنوان المركز الرئيسي المسجل للشركة هو في برج الرصيص - المنطقة الدبلوماسية، مكتب رقم 171 و 172، بناية رقم 283، مبنى / عقار رقم 317، طريق رقم 1704، المنامة، مملكة البحرين. تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) والشركات التابعة والشركات الزميلة التالية كما في 31 ديسمبر 2016 (بالمثل):

اسم الشركة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	سنة التأسيس	النشاط
الشركات التابعة:				
شركة اليال العقارية ذ.م.م.	50%	مملكة البحرين	2008	عقارية
اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.	50%	مملكة البحرين	2013	عقارية

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

الشركات الزميلة:

شركة السنوك للعقارات ذ.م.م.	25%	الإمارات العربية المتحدة	2006	عقارية
شركة أصداف العقارية ذ.م.م.	50%	الإمارات العربية المتحدة	2009	عقارية

لدى شركة فيرست العقارية تأثير جوهري، أو بعبارة أخرى القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية لشركة أصداف العقارية ذ.م.م. ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات، وبالتالي، تعتبر شركة أصداف شركة زميلة للشركة.

2. أساس الإعداد

أ) بيان الالتزام

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

ب) أساس القياس

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

ج) عملة التعامل والعرض

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد (يتبع)

د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداء من 1 يناير 2016
التعديلات والتفسيرات التالية أصبحت سارية المفعول في 1 يناير 2016 ذات علاقة بأنشطة المجموعة.

1) توضيح طرق الاستهلاك والإطفاء المقبولة (تعديلات معيار المحاسبة المالي رقم (16) ومعيار المحاسبة المالي رقم (38))

تعديلات معيار المحاسبة المالي رقم (16) تمنع الشركات من تطبيق طريقة الاستهلاك المبني على الإيراد على بنود الممتلكات والآلات والمعدات. تعديلات معيار المحاسبة المالي رقم (38) تقدم افتراضاً قابلاً للنقض حول كون الإيراد ليس أساساً مناسباً لإطفاء الموجودات غير الملموسة. يمكن نقض هذا الافتراض فقط إذا كانت الموجودات غير الملموسة تعبر عنه كمقياس للإيراد، أو إذا كان من الممكن إثبات أن إيراد واستهلاك المنافع الاقتصادية للموجودات غير الملموسة مرتبطة ببعضها إلى حد كبير.

هذه التعديلات ستكون سارية المفعول بأثر رجعي ابتداء من أو بعد 1 يناير 2016.

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

2) التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة 2012-2014 - معايير مختلفة

التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للسنوات 2012-2014 تشمل عدد من التعديلات لمختلف المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. معظم التعديلات ستكون سارية المفعول بأثر رجعي ابتداء من أو بعد 1 يناير 2016، مع السماح بالتطبيق المبكر (جنباً إلى جنب مع المتطلب الانتقالي الخاص لكل حالة)، وفي هذه الحالة سيتم تطبيق التعديلات اللاحقة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى.

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

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7) - توجيهات محددة للموجودات المالية المعمولة لمساعدة الإدارة على تحديد ما إذا كانت شروط اتفاقية الخدمة تمثل «مشاركة مستمرة»، وإذا ما كانت الموجودات مؤهلة لإلغاء الاحتساب بناءً على ذلك.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7) - تضمين الإفصاحات الإضافية المتعلقة بمقاصة الموجودات والمطلوبات المالية في التقارير المحلية، إذا ما كان معيار المحاسبة الدولي رقم (34) يتطلب ذلك.

3) شركات الاستثمار: تطبيق استثناء التوحيد (تعديلات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (12)، ومعيار المحاسبة المالي رقم (28))

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) - البيانات المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة المالي رقم (28) - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة توضح التالي:

- إتاحة استثناء إعداد البيانات المالية الموحدة للشركات الأم المتوسطة، والتي تكون شركات تابعة للشركات الاستثمارية.
- يجب على الشركة الاستثمارية توحيد الشركة التابعة والغير مصنفة كشركة استثمارية، والتي يكون غرضها ونشاطها الرئيسي تقديم الخدمات المساندة للأنشطة الاستثمارية الخاصة بالشركة الاستثمارية.
- بالنسبة للشركات غير الاستثمارية والتي تملك حصصاً في شركة زميلة أو مشروع مشترك مصنّف كشركة استثمارية فليدها خيار تطبيق طريقة حقوق الملكية للمعالجة المحاسبية، حيث يمكنها الإبقاء على طريقة قياس القيمة العادلة التي تطبقها الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، أو القيام بالتوحيد على مستوى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك والتي ستقوم بعكس قياس القيمة العادلة.

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

2. أساس الإعداد (يتبع)

د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداء من 1 يناير 2016 (يتبع)

4) مبادرة الإفصاح (تعديلات معيار المحاسبة المالي رقم (1))

تم القيام بتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض البيانات المالية في سياق مبادرة الإفصاح الخاصة بمجلس معايير المحاسبة الدولي، والتي من شأنها استكشاف كيفية تطوير إفصاحات البيانات المالية. تقدم التعديلات توضيحات بشأن عدد من القضايا، بما في ذلك:

- الجوهرية - يجب على الشركة عدم القيام بتجميع أو تبويب المعلومات بطريقة تحجب المعلومات المفيدة. عندما تكون البنود جوهرية، يجب تقديم معلومات كافية لتفسير الأثر على المركز المالي أو الأداء.
- التبويب والمجاميع الفرعية - قد تحتاج البنود المحددة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) إلى التبويب عندما يكون ذلك متعلقاً بفهم المركز المالي أو الأداء للشركة. توجد توجيهات جديدة حول استخدام المجاميع الفرعية.
- الإفصاحات - التأكيد على أن الإفصاحات ليست بحاجة لأن تعرض في ترتيب معين.
- الدخل الشامل الآخر الناتج من الاستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية - يتم تصنيف الحصة من الدخل الشامل الآخر الناتج من الاستثمارات المحتسبة بطريقة حقوق الملكية بناء على ما إذا كان سيتم لاحقاً إعادة تصنيف هذه البنود إلى الربح أو الخسارة. يجب عرض كل فئة كبنود مستقل في بيان الدخل الشامل الآخر.

وفقاً للشروط الانتقالية، فإن الإفصاحات في معيار المحاسبة الدولي رقم (8) التي تتعلق بتطبيق المعايير/السياسات المحاسبية الجديدة غير مطلوبة لهذه التعديلات.

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

هـ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

يوجد العديد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات السارية المفعول للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، مع السماح بالتطبيق المبكر. مع ذلك، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة التالية في إعداد البيانات المالية الموحدة.

1) مبادرة الإفصاح (تعديلات معيار المحاسبة الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7))

التعديلات تتطلب الإفصاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية الموحدة من تقييم التغييرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغييرات الناتجة من كل من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

التعديلات سارية المفعول للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2017، مع السماح بالتطبيق المبكر.

بغرض استيفاء متطلبات الإفصاح الجديدة، تنوي المجموعة عرض تسوية بين الرصيد الافتتاحي والرصيد الختامي للمطلوبات مع التغيرات الناتجة من الأنشطة التمويلية.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر مبادرة الإفصاح (تعديلات معيار المحاسبة الدولي (7)) في بياناتها المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

2) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) - إيراد العقود مع العملاء

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) يؤسس إطاراً شاملاً لتحديد احتساب الإيراد، وكمية وتوقيت احتسابه. ويحل محل الإرشادات احتساب الإيرادات الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - الإيراد، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (11) - عقود الإنشاء، وتفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (13) - برامج ولاء العملاء.

-المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم الأثر الناتج المحتمل من تطبيق هذا المعيار على البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

2. أساس الإعداد (يتبع)

هـ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة والتي لم يتم تطبيقها بعد (يتبع)

(3) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي في يوليو 2014 بإصدار النسخة النهائية من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر. تخطط المجموعة حالياً لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) مبدئياً في 1 يناير 2018.

الأثر الفعلي لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) على البيانات المالية الموحدة للمجموعة غير معروف، ولا يمكن تقديره بصورة موثوقة، لأنه سيعتمد على الأدوات المالية التي تحتفظ بها المجموعة، والظروف الاقتصادية في ذلك الوقت، بالإضافة للاختيارات والأحكام المحاسبية التي ستتخذها في المستقبل. المعيار الجديد سيتطلب من المجموعة مراجعة عملياتها المحاسبية والضوابط الداخلية المتعلقة بإعداد التقارير عن الأدوات المالية، وهذه التغييرات لم تكتمل بعد.

4) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) - الإيجارات

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) يقدم للمستأجرين نموذج موحد لوثيقة إيجار لمحاسبة الإيجارات للمستأجرين. يحتسب المستأجر حق الانتفاع من الموجود والذي يمثل حقه للانتفاع بالموجود المعني، ومطلوبات الإيجار التي تمثل التزامه بسداد دفعات الإيجارات. هناك إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل والإيجار ذو القيمة المنخفضة. تبقى محاسبة المؤجر مماثلة للمعيار الحالي، أي يستمر المؤجر بتصنيف عقود الإيجار كإيجارات تشغيلية أو تمويلية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) يستبدل توجيهات الإيجارات الحالية بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (17) - الإيجارات، وتفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (4) - تحديد ما إذا كانت الاتفاقية تحتوي على إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات القائمة رقم (15) - الإيجارات التشغيلية - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات القائمة رقم (27) - تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار.

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

لا تتوقع المجموعة أن يكون هناك أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

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

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

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

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

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

لا تتوقع المجموعة أن يكون هناك أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

و) التطبيق المبكر للمعايير

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة في 2016.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة

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

أ) أساس التوحيد

1. الشركات التابعة

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

2. حصص غير مسيطرة

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

3. الشركات الزميلة

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

4. معاملات تم استبعادها عند توحيد البيانات المالية

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

ب) استثمارات عقارية

العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير طويل الأمد، أو لغرض الإستفادة من الزيادة في قيمتها، أو المحتفظ بها لكلا الغرضين، والتي لا تشغلها المجموعة، يتم تصنيفها كإستثمارات عقارية. يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة وتكاليف الاقتراض المتعلقة بها.

يتم تكبد تكاليف الاقتراض لأغراض شراء أو إنشاء أو إنتاج العقارات الاستثمارية المؤهلة، ويتم رسملتها كجزء من التكلفة. يتم رسملة تكاليف الاقتراض أثناء سريان عملية شراء أو إنشاء العقار فعلاً، وتتوقف عند الانتهاء من الأصل بصورة جوهريّة، أو تعلق عند تعليق عملية تطوير الأصل.

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ج) عقارات قيد التطوير

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

- عقداً لإنشاء العقار.
- عقداً لبيع العقار المنجز.

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

يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

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

د) الأدوات المالية

1) التصنيف

الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن إحدى الفئات التالية:

- قروض وذمم مدينة

- متوفرة للبيع

المطلوبات المالية

تصنف المجموعة المطلوبات المالية ضمن فئة المطلوبات المالية الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(د) الأدوات المالية (يتبع)

(2) الاحتساب

مبدئياً، تحتسب المجموعة الذمم المدينة والودائع بتاريخ نشوئها. يتم قياس الأصل أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة التي يمكن نسبتها مباشرة لشراء أو إصدار الأداة، وذلك لأي بند ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(3) إلغاء الاحتساب

الموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء احتساب الأصل المالي عند انتهاء حق استلام التدفقات النقدية المتعاقبة للأصل المالي أو عندما تحول حقوق استلام التدفقات النقدية المتعاقبة في صفقة يتم بموجبها تحويل بشكل جوهري ملكية كل المخاطر والمكافآت للأصل المالي أو عند عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ الجوهري بكل المخاطر والمكافآت ولا تمتلك السيطرة على الأصل المالي. أي حصة في الأصل المالي المحول والمؤهل لإلغاء الاحتساب والذي أنشأته أو احتفظت به المجموعة يحتسب كأصل أو التزام منفصل.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء احتساب المطلوبات المالية عندما يتم التخلص من الالتزام التعاقدية أو إلغائها أو الانتهاء منها.

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما يوجد حق قانوني قابل للتنفيذ لإجراء مقاصة للمبالغ وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تسييل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

(4) قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(د) الأدوات المالية (يتبع)

(5) قياس التكلفة المطفأة

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

(هـ) ذمم مدينة

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

(و) النقد وما في حكمه

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

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

(ز) ذمم تجارية وذمم دائنة أخرى

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

(ح) تمويل الوكالة

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

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

(ط) مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

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

(ي) ودائع المستأجرين

يتم احتساب ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرياً. يتم تضمين أي فرق بين القيمة العادلة المبدئية والقيمة الإسمية كبند من بنود دخل التأجير التشغيلي، ويتم احتسابه على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

(ك) مخصصات

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

(ل) منافع نهاية الخدمة للموظفين

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ل) منافع نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

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

م) احتساب الأيراد

يتم احتساب الأيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بثقة، بغض النظر عن متى يتم استلام المدفوعات. يتم قياس الأيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع بإستثناء الضرائب أو الرسوم. تقيم المجموعة ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة من أجل تحديد ما إذا كانت تعمل كرب المال أو وكيل. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل كرب المال في جميع ترتيبات إيراداتها نظراً لأنها الملتزم الأولي في جميع ترتيبات الإيرادات، ولديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الاحتساب التالية قبل احتساب الأيراد:

دخول الإيجار

يتم احتساب دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية، على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير للإيجارات المستمرة.

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في إتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد التأجير، حتى لو لم يتم الدفع بناءً على ذلك. عقد التأجير هو الفترة الغير قابلة للإلغاء مع أي شروط إضافية تعطي المستأجر خيار مواصلة عقد التأجير، وحيث في بداية عقد التأجير، أعضاء مجلس الإدارة على ثقة معقولة بأن المستأجرين سيمارسون هذا الخيار. يتم احتساب المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو للتعويض عن التلفيات في بيان الربح أو الخسارة عند نشوئها.

دخول الفوائد

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

ن) تحويل العملات الأجنبية

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

4. التقديرات المحاسبية والفرضيات الهامة

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

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

التقديرات

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

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

5. عقارات استثمارية

2015	2016	
67,302,550	67,381,625	كما في 1 يناير
79,075	367,083	إضافات خلال السنة
-	(4,538,057)	محول إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح 8)
67,381,625	63,210,651	تغيرات القيمة العادلة
-	91,280	
67,381,625	63,301,931	كما في 31 ديسمبر

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

5. عقارات استثمارية (يتبع)

الجدول التالي يبين طرق التقييم التي استخدمتها المجموعة لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة للمدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد المستخدمة:

طريقة التقييم	مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد	العلاقة بين المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد والقيمة العادلة
منهجية رسملة الدخل:	<ul style="list-style-type: none"> علاوة اشجار 2016 و 2015: 0% - 10% معدلات الرسملة: (2016: 7.5% - 7.5%، المتوسط الموزون 7.42% / 2015: 7% - 9%، المتوسط الموزون 7.5%) 	<p>القيمة العادلة المقدرة ستزيد (تنقص) إذا:</p> <ul style="list-style-type: none"> كانت علاوة الاشجار اقل (أكبر). كان معدل الرسملة أقل (أكبر).

عند افتراض أن معدلات رسملة إيجارات السوق في تحليل حساسية التقييم سترتفع / تنخفض بمعدل 1% عن تقدير المثلث، فإن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ستكون أقل بمبلغ 6,183,474 دينار بحريني (2015: 5,886,648 دينار بحريني) أو أكبر بمبلغ 7,876,776 دينار بحريني (2015: 7,489,242 دينار بحريني)، على التوالي.

تم تحديد القيمة العادلة لقطع الأراضي الشاغرة من قبل مقيمين مستقلين باستخدام طريقة مقارنة السوق. تم تصنيف مقياس القيمة العادلة للأراضي ضمن المستوى 2 للقيمة العادلة.

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

كما شملت العقارات الاستثمارية قطع أرض وعقارات معينة بقيمة دفترية تبلغ 30,493,150 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: 30,201,283 دينار بحريني) والتي تم رهنها مقابل تسهيلات تمويلات وكالة للمجموعة (إيضاح 16).

6. استثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية المتضمنة في بيان المركز المالي الموحد تمثل حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر 2016:

2015	2016	
1,033,327	1,468,924	كما في 1 يناير
463,500	-	إضافات خلال السنة
(24,065)	13,790	الحصة في الربح / (الخسارة) من الشركات الزميلة
(3,838)	1,129	خسائر تحويل العملات الأجنبية
<u>1,468,924</u>	<u>1,483,843</u>	كما في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

6. استثمارات في شركات زميلة (يتبع)

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

المجموع	أصداف	السنوك	31 ديسمبر 2016
843,005	3,587	839,418	الموجودات المتداولة
8,842,470	-	8,842,470	الموجودات غير المتداولة
(3,751,545)	(2,145)	(3,749,400)	المطلوبات المتداولة
5,933,930	1,442	5,932,488	صافي الموجودات
	%50	%25	النسبة من ملكية المجموعة
1,483,843	721	1,483,122	القيمة الدفترية للاستثمار
58,460	(3,300)	61,760	ربح / (خسارة)
13,790	(1,650)	15,440	حصة المجموعة من ربح / (خسارة) السنة
1,129	-	1,129	خسارة صرف العملات الأجنبية

المجموع	أصداف	السنوك	31 ديسمبر 2015
399,861	7,093	392,768	الموجودات المتداولة
5,705,364	-	5,705,364	الموجودات غير المتداولة
(502,119)	(2,047)	(232,528)	المطلوبات المتداولة
5,603,106	5,046	5,865,604	صافي الموجودات
	%50	%25	النسبة من ملكية المجموعة
1,468,924	2,523	1,466,401	القيمة الدفترية للاستثمار
(93,452)	(2,808)	(90,644)	خسارة
(24,065)	(1,404)	(22,661)	حصة المجموعة من ربح / (خسارة) السنة
(3,838)	(1)	(3,387)	خسارة صرف العملات الأجنبية

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

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

لا توجد لدى الشركات الزميلة أية التزامات محتملة أو ارتباطات رأسمالية جوهرية كما في 31 ديسمبر 2016 أو 31 ديسمبر 2015.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

7. استثمارات متوفرة للبيع

2015	2016	
3,402,161	3,376,738	كما في 1 يناير
(2,816)	-	خسائر انخفاض القيمة للسنة
(22,607)	-	مبالغ مستردة
3,376,738	3,376,738	كما في 31 ديسمبر

تظهر الاستثمارات بالتكلفة مطروحاً منها انخفاض القيمة، كونها استثمارات غير مدرجة ولا توجد طرق أخرى مناسبة من الممكن استخدامها لتحديد قيمتها العادلة الموثوقة. استراتيجية التخارج هي عن طريق البيع التجاري أو الطرح الأولي العام.

8. عقارات قيد التطوير

2015	2016	
-	-	كما في 1 يناير
-	4,538,057	محول من العقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
-	2,015,842	التكلفة المحسوبة خلال السنة
-	6,553,899	كما في 31 ديسمبر

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى

2015	2016	
-	1,053,371	مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين
555,677	364,178	ذمم مدينة من المستأجرين
52,470	483,018	مبالغ مستحقة من أطراف ذوي علاقة (إيضاح 19)
92,005	64,393	مصرفات مدفوعة مقدماً
2,695	85,639	وديعة ضمان
690	3,527	ذمم مدينة أخرى
703,537	2,054,126	

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى (يتبع)

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

أكثر من 120 يوماً	مستحقة وغير منخفضة القيمة			غير مستحقة وغير منخفضة القيمة		المجموع	
	120-90	90-60	60-30				
-	82,537	18,855	35,971	226,815	364,178	2016	
-	30,900	25,541	250,326	248,908	555,677	2015	

10. النقد وما في حكمه

2015	2016	
4,017,934	3,435,769	النقد وأرصدة البنوك
250,000	250,000	ودائع بنكية قصيرة الأجل (تستحق خلال 3 أشهر)
<u>4,267,934</u>	<u>3,685,769</u>	النقد وما في حكمه كما في بيان التدفقات النقدية الموحد

2015	2016	
4,267,934	3,685,769	النقد وما في حكمه
750,000	750,000	ودائع لأجل (تستحق بعد 3 أشهر)
<u>5,017,934</u>	<u>4,435,769</u>	النقد وأرصدة البنوك كما في بيان المركز المالي الموحد

النقد لدى البنوك المفصح عنه أعلاه يستثني أثر النقد المودع في أحد البنوك التجارية بدولة الكويت والذي يبلغ 11,876 دينار بحريني والذي تحتفظ به المجموعة بصفة أمانة لمساهم في شركة تابعة (2015: 11,876 دينار بحريني).

ودائع المراهبات لأجل هي ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. هذه الودائع بالدينار البحريني وتملك معدل فائدة فعلي يبلغ 0.85% (2015: 0.92%) وتودع لفترات متفاوتة تتراوح ما بين شهر واحد إلى ستة أشهر.

11. رأس المال

2015	2016	
33,390,000	33,390,000	المصرح به:
		333,900,000 (2015: 333,900,000) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها 100 فلس (2015: 100 فلس) للسهم
<u>33,390,000</u>	<u>33,390,000</u>	الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

12. علاوة إصدار أسهم

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

13. احتياطي قانوني

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

14. احتياطي عام

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

15. أرباح مستبقاة - غير قابلة للتوزيع

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

16. تمويل الوكالة

2015	2016	
13,332,554	13,332,554	تمويل الوكالة 1
3,770,000	3,245,929	تمويل الوكالة 2
17,102,554	16,578,483	
(524,071)	(747,886)	مطروحاً: الجزء المتداول
16,578,483	15,830,597	الجزء غير المتداول

تمويل الوكالة 1

إن ترتيب التمويل مضمون برهن قانوني بالدرجة الأولى على بعض الأراضي والعقارات المتضمنة في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 25,635,413 دينار بحريني (2015: 25,435,469 دينار بحريني) (إيضاح 5). يتحمل القرض معدل ربح يساوي معدل الفائدة بين البنوك البحرينية زائداً 2.5%، و 50% من المبلغ الأصلي يستحق الدفع على 16 قسط متساوي ابتداءً من 31 يناير 2018 ونسبة 50% المتبقية تستحق الدفع بتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في 31 يناير 2022. ويستحق الربح على أساس ربع سنوي ويتم احتسابه كمصروف في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند الاستحقاق.

تمويل الوكالة 2

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 4,857,737 دينار بحريني (2015: 4,765,809 دينار بحريني) (إيضاح 5). يتحمل القرض معدل ربح يبلغ 5% سنوياً. إن المبلغ الأصلي يستحق الدفع على 60 قسط شهري متساوي ابتداءً من 15 يناير 2016 وتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في 15 ديسمبر 2020.

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

2015	2016	
677,391	677,738	تمويل الوكالة 1
191,118	183,068	تمويل الوكالة 2
314	66	رسوم بنكية
868,823	860,872	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

17. مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

يمثل هذا الرصيد مبلغاً مستحقاً لأحد المساهمين من الحصص غير المسيطرة للشركات التابعة (الداو العقارية) يبلغ 3,460,336 دينار بحريني (2015: لا شيء). تم إعادة تصنيف هذا المبلغ من حقوق الملكية إلى المطلوبات، بسبب التغييرات في الشركات التابعة.

18. ذمم دائنة وذمم أخرى

2015	2016	
377,109	892,074	مستحق للمقاولين (إيضاح 19)
32,114	155,466	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة (إيضاح 19)
223,070	106,442	حساب جاري لدى مدير العقار
226,452	216,002	مصرفات مستحقة
350,368	159,250	تكاليف تمويل مستحقة
5,321	5,282	ذمم تجارية دائنة
1,214,434	1,534,516	

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

19. معاملات مع أطراف ذوي علاقة

تمثل الأطراف ذوي العلاقة الشركات الزميلة، والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وشركات تخضع لسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

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

تقوم شركة متعلقة بمساهم بدور مدير عقار على بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، تكبدت المجموعة مصرفات عقارية بمبلغ وقدره 855,296 دينار بحريني (2015: 783,597 دينار بحريني) مع مدير العقار المذكور نظير إدارته العمليات اليومية، وتجديد العقود، وتأمين مستأجرين جدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

كما يقوم مساهم بدور مدير عقار على عقار استثماري للمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، تكبدت المجموعة مصرفات عقارية بمبلغ وقدره 192,819 دينار بحريني (2015: 191,693 دينار بحريني) مع المدير العقاري المذكور نظير إدارته العمليات اليومية، وتجديد العقود، وتأمين تأمين مستأجرين جدد فيما يتعلق بهذا العقار.

بلغ الأرصدة المستحقة من أطراف ذوي علاقة والمتضمنة في بيان المركز المالي الموحد 483,018 دينار بحريني (2015: 52,470 دينار بحريني) (إيضاح 9).

بلغ الرصيد المستحق لأحد الأطراف ذوي العلاقة والمتضمن في بيان المركز المالي الموحد 155,466 دينار بحريني (2015: 32,114 دينار بحريني) (إيضاح 18).

المبلغ المستحق للمقاولين يشمل مبلغ 892,074 دينار بحريني مستحق لأحد المساهمين مقابل تطوير بعض العقارات (2015: 377,109 دينار بحريني) (إيضاح 18).

الذمم المدينة المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة تنشأ في سياق العمل الاعتيادي للمجموعة، ولا تتحمل أي فائدة، وهي غير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة من الأطراف ذوي العلاقة متى ما كان استرداد الدين غير ممكن فعلياً. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، لم تقم المجموعة بتسجيل أي انخفاض في المبالغ المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة (2015: لا شيء).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين 70,000 دينار بحريني خلال السنة (2015: 70,000 دينار بحريني).

20. إدارة المخاطر

المقدمة

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

مجلس الإدارة

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

مخاطر السوق

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

مخاطر معدل الربح

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

مخاطر العملة

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

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

مخاطر الائتمان

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

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من ذمم المستأجرين المدينة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه. يتم إدارة مخاطر ائتمان النقد وما في حكمه من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم عمل إستثمارات للأموال الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن حدود الائتمان المخصصة لكل طرف من الأطراف الأخرى. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويمكن تحديثها على مدار السنة. يتم وضع الحدود للحد من تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال احتمالية فشل الطرف الآخر. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر إئتمان جوهري.

بما إن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا يوجد تمركز جوهري لمخاطر الائتمان. تسعى المجموعة لتقليل مخاطرها الائتمانية عن طريق تحديد شروط وتعليمات الدفع في عقد التأجير مع المستأجرين، وبمراقبة ومتابعة المدفوعات المتأخرة. علاوة على ذلك، تدار مخاطر الائتمان عن طريق مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً.

القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

20. إدارة المخاطر (يتبع)

السنة المنتهية في					
31 ديسمبر 2016					
المجموع	أكثر من 5 سنوات	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
19,741,086	6,749,595	11,493,461	1,106,809	391,221	تمويل الوكالة
3,460,336	-	-	-	3,460,336	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقه
892,074	-	-	-	892,074	مستحق للمقاولين
155,466	-	-	-	155,466	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
106,442	-	-	-	106,442	حساب جاري مع مدير العقار
159,250	-	-	-	159,250	تكاليف تمويل مستحقة
5,282	-	-	-	5,282	ذمم تجارية دائنة
24,519,936	6,749,595	11,493,461	1,106,809	5,170,071	المجموع

السنة المنتهية في					
31 ديسمبر 2015					
المجموع	أكثر من 5 سنوات	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
21,356,673	8,815,911	10,964,769	1,181,069	394,924	تمويل الوكالة
377,109	-	-	-	377,109	مبالغ مستحقة للمقاولين
32,114	-	-	-	32,114	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
223,070	-	-	-	223,070	حساب جاري مع مدير العقار
350,368	-	-	-	350,368	تكاليف تمويل مستحقة
5,321	-	-	-	5,321	ذمم تجارية دائنة
22,344,655	8,815,911	10,964,769	1,181,069	1,382,906	المجموع

إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكله رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغيرات في ظروف أعمالها. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015. يشمل رأس المال على أسهم حقوق ملكية المجموعة وتم قياسه بمبلغ 50,648,338 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: 50,020,515 دينار بحريني).

21. القيم العادلة

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

22. الأدوات المالية حسب الفئة

الموجودات والمطلوبات المالية حسب التصنيف المحاسبي هي كما يلي:

				2016
مجموع القيمة الدفترية	مطلوبات مالية أخرى	متوفرة للبيع	قروض وذمم مدينة	
3,376,738	-	3,376,738	-	استثمارات متوفرة للبيع
2,054,126	-	-	2,054,126	ذمم مدينة وموجودات أخرى
4,435,769	-	-	4,435,769	النقد والارصدة البنكية
9,866,633	-	3,376,738	6,489,895	
3,141,883	3,141,883	-	-	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
281,988	281,988	-	-	مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
16,578,483	16,578,483	-	-	تمويل وكالة
3,460,336	3,460,336	-	-	مبالغ مستحقة لاطراف ذات علاقه
23,462,690	23,462,690	-	-	

				2015
مجموع القيمة الدفترية	مطلوبات مالية أخرى	متوفرة للبيع	قروض وذمم مدينة	
3,376,738	-	3,376,738	-	استثمارات متوفرة للبيع
770,423	-	-	770,423	ذمم مدينة وموجودات أخرى
5,017,934	-	-	5,017,934	النقد والارصدة البنكية
9,165,095	-	3,376,738	5,788,357	
637,614	637,614	-	-	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
256,421	256,421	-	-	مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
17,102,554	17,102,554	-	-	تمويل وكالة
17,996,589	17,996,589	-	-	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

23. التزامات المصروفات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها بتاريخ بيان المركز المالي الموحد، ولكن لم يتم عمل مخصص لها بعد، والمتعلقة بالمجموعة لا شيء (2015: لا شيء).

24. حصص غير مسيطرة

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

31 ديسمبر 2016			
بالدينار البحريني			
المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	اليال العقارية	اليال السيف ريزيدنس
		50%	50%
20,740,755	-	10,537,359	10,203,396
3,141,891	(136,222)	2,807,700	470,413
9,271,761	(136,222)	7,302,890	2,105,093
14,610,885	-	6,042,169	8,568,716
7,301,574	-	3,017,216	4,284,358
1,330,351	-	5,224	1,325,127
832,414	-	(189,357)	1,021,771
-	-	-	-
832,414	-	(189,357)	1,021,771
416,207	-	(94,678)	510,885
-	-	-	-
3,673,191	-	3,673,191	-
(2,018,530)	-	(2,018,530)	-
-	-	-	-
1,654,661	-	1,654,661	-

نسبة الحصص غير المسيطرة

موجودات غير متداولة

موجودات متداولة

مطلوبات متداولة

صافي الموجودات

صافي الموجودات المنسوبة للحصص غير

المسيطرة

إيراد

ربح

الدخل الشامل الآخر

مجموع الدخل الشامل

الربح المخصص للحصص غير المسيطرة

الدخل الشامل الآخر المخصص للحصة غير

المسيطرة

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

(أرباح أسهم للحصة غير المسيطرة: لا شيء)

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

24. حصة غير مسيطرة (يتبع)

				31 ديسمبر 2015	
				بالدينار البحريني	
المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	اليال العقارية	اليال السيف ريزيدنس		
		%50	%50	نسبة الحصص غير المسيطرة	
18,513,744	-	8,513,744	10,000,000	موجودات غير متداولة	
336,165	(304,339)	16,724	623,780	موجودات متداولة	
-	-	-	-	مطلوبات غير متداولة	
150,925	(304,339)	12,625	442,639	مطلوبات متداولة	
18,698,983	-	8,517,842	10,181,141	صافي الموجودات	
9,358,338	-	4,267,766	5,090,572	صافي الموجودات المنسوبة للحصص غير المسيطرة	
1,030,646	-	-	1,030,646	إيراد	
689,820	-	(892)	690,712	ربح	
-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر	
689,820	-	(892)	690,712	مجموع الدخل الشامل	
344,910	-	(446)	345,356	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة الدخل الشامل الآخر المخصص للحصة غير المسيطرة	
-	-	-	-		
11,876	-	11,876	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	
-	-	-	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	
-	-	-	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	
-	-	-	-	(أرباح أسهم للحصة غير المسيطرة: لا شيء)	
11,876	-	11,876	-	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه	

25. التخصيصات

اقترح مجلس الإدارة التخصيصات التالية لسنة 2016:

2015	2016	
1,669,500	1,669,500	أرباح نقدية مقترحة بمعدل 5 فلس للسهم الواحد
1,669,500	1,669,500	

