

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

(. .)

البيانات المالية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

الصفحات

٢ - ١	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٣	الميزانية العمومية الموحدة
٤	بيان الدخل الموحد
٥	بيان الدخل الشامل الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٧	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٣ - ٨	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين
في شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

التقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع.) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بلفظ "المجموعة")، والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

تعد الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن تلك الرقابة الداخلية التي تحددتها الإدارة كضرورة للتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء رأينا حول هذه البيانات المالية بناءً على عملية التدقيق التي قمنا بها. لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تستدعي هذه المعايير التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية والقيام بتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية خالية من أية أخطاء جوهرية.

تتضمن عملية التدقيق القيام بإجراءات للحصول على إثباتات تدقيق حول المبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية للبيانات المالية، سواء كان ذلك بسبب الاحتيال أو الخطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار الرقابة الداخلية المتصلة بإعداد المنشأة وعرضها العادل للبيانات المالية بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييماً لملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييماً لأسلوب عرض البيانات المالية بشكل عام.

نعتقد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس مناسب للرأي الذي نبدیه بناءً على عملية التدقيق.

الرأي

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.



التقرير حول المتطلبات القانونية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بوضع الشركة، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته، نُفيدكم بما يلي:

- (١) أننا حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض عملية تدقيقنا.
- (٢) تتوافق البيانات المالية، ومن كافة النواحي الجوهرية، مع الأحكام المعمول بها للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠، وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة.
- (٣) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتفق مع دفاتر حسابات الشركة، و
- (٤) لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن الشركة قد أخلت بأي من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته، أو نظامها الأساسي بشكل يمكن أن يؤثر بشكل جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

٥ فبراير ٢٠١٣

Paul Sudda

بول سودابي
سجل مدققي الحسابات المشغلين رقم ٣٠٩
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

الميزانية العمومية الموحدة

في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
		٥
٤١,٦٦١	٣٥,٥٥٠	
١,٢١٩,٧١٨	١,٢٠٦,٠٧٧	٦
٢٧٧,٢٠٥	٢٧٣,٨٢٨	٧
١٩,٥٠٧	٢٠,٥١٧	٩
٣٦,٨٩٩	٣,٥٧٤	١١
٢,٣٩٤,٠٥٦	-	١٢
٣,٩٨٩,٠٤٦	١,٥٣٩,٥٤٦	
موجودات متداولة		
		١٠
٢,١٤٦,٧٠٧	١,٩٧٠,٢٧٨	
٤,٨٧٥	٦,٣٧٨	
١٨,٨٩٨	٢,٥١٦,١٢٠	١٢
٢٩٥,٠٧٣	٢٦٧,٦٢٣	١١
٣٣٩,٥٦٨	٢٦٨,٣٧٩	١٣
٢,٨٠٥,١٢١	٥,٠٢٨,٧٧٨	
٦,٧٩٤,١٦٧	٦,٥٦٨,٣٢٤	
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية		
حقوق الملكية العائدة إلى ملاك الشركة الأم		
		١٤
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	
١٧٢,٢٥٦	١٧٨,٢٦٧	١٥
(٣٢,٢٨٢)	(٢٧,٥١٢)	
١٧٢	١,١٨٢	٩
(٢,٠٥٧,٦٧٠)	(٢,٠٢٥,٠٧٦)	
٣,٨٦٠,٤٧٦	٣,٩٠٤,٨٦١	
مجموع حقوق الملكية		
المطلوبات		
مطلوبات غير متداولة		
		١٦
١١٨,٠٠٠	٤٤٨,٨٤٢	
١٩٧,٩٦٧	١١٤,٤٠٥	١٧
٢٩٤,٣٦٨	-	١٨
٤٩,٩٧٥	٢٥,٠٨٩	١٩
٧,٥٩٤	٨,٥٠٢	٢٠
٦٦٧,٩٠٤	٥٩٦,٨٣٨	
مطلوبات متداولة		
		١٦
٧٩٧,٥٤٨	٤٣٨,٦٠٨	
٨٩٥,٧٣٥	٦٤٠,٤٥٩	١٧
٤٨٨,٥٥٠	٨٩١,٠٣٠	١٨
٦٩,٥٤١	٨١,١٧٧	١٩
١٤,٤١٣	١٥,٣٥١	١٢
٢,٢٦٥,٧٨٧	٢,٠٦٦,٦٢٥	
٢,٩٣٣,٦٩١	٢,٦٦٣,٤٦٣	
٦,٧٩٤,١٦٧	٦,٥٦٨,٣٢٤	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٣ ووقعها بالنيابة عنه:

.....
سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

.....
عبد الله علي عبيد الهللي
رئيس مجلس الإدارة

شركة ديار للتطوير (ش. م. ع)
بيان الدخل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١١	٢٠١٢		
ألف درهم	ألف درهم		
٨٠٥,٨٧١	٥٥٢,٢٥٠	٢١	الإيرادات
(٧٠٦,٩١٤)	(٣٥٣,٢٤٢)	٢٢	تكاليف مباشرة
٩٨,٩٥٧	١٩٩,٠٠٨		إجمالي الربح
٦,٢١٦	٤,٤٣٠	٢٣	إيرادات أخرى ناتجة من العمليات
			المصاريف
(١٠٦,٨٨٧)	(١١٥,٧٥٣)	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
(٩٧,٥٣٤)	٦,٢٦٣	٦	ربح / (خسارة) التقييم العادل للاستثمارات العقارية
(٩٩,٢٤٨)	٩٣,٩٤٨		ربح / (خسائر) العمليات
(٤٦,٧٦٩)	(٦٤,٤٠٥)	٢٦	تكاليف تمويل
١٨٨,٢٧٧	٩,٤٧٧	٢٦	إيرادات تمويل
١٤١,٥٠٨	(٥٤,٩٢٨)		(تكاليف) / إيرادات تمويل – بالصافي
(٨٦٣)	٦٢٣	٧	الحصة من نتائج عمليات الشركات الزميلة
٤١,٣٩٧	٣٩,٦٤٣		الأرباح قبل ضريبة الدخل
(٣,٦٩٤)	(١,٠٣٨)		مصروف ضريبة الدخل
٣٧,٧٠٣	٣٨,٦٠٥		أرباح السنة
٣٧,٧٠٣	٣٨,٦٠٥		الأرباح العائدة إلى:
-	-		مُلاك الشركة الأم
٣٧,٧٠٣	٣٨,٦٠٥		الحصة غير المسيطرة
٠,٦٥ فلس	٠,٦٧ فلس	٢٧	الأرباح / (الخسائر) لكل سهم العائدة إلى مساهمي الشركة خلال الفترة – الأساسي والمخفض للسهم

بيان الدخل الشامل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٧,٧٠٣	٣٨,٦٠٥	أرباح السنة
(٢١,١٥٥)	٤,٧٧٠	دخل شامل آخر
١٧٢	١,٠١٠	فروق تحويل أسعار الصرف
(٢٠,٩٨٣)	٥,٧٨٠	التغيير في قيمة موجودات مالية محتفظ بها للبيع
		دخل / (خسارة) شاملة للسنة
١٦,٧٢٠	٤٤,٣٨٥	مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
١٦,٧٢٠	٤٤,٣٨٥	العائد إلى:
-	-	ملاك الشركة الأم
١٦,٧٢٠	٤٤,٣٨٥	الحصة غير المسيطرة
		مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة

(. .)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحويل عملات ألف درهم	احتياطي تقييم عادل متوفر للبيع ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٥٥,٢٧٨	(١١,١٢٧)	-	(٢,٠٧٨,٣٩٥)	٣,٨٤٣,٧٥٦
-	-	-	-	٣٧,٧٠٣	٣٧,٧٠٣
-	١٦,٩٧٨	-	-	(١٦,٩٧٨)	-
-	-	(٢١,١٥٥)	١٧٢	-	(٢٠,٩٨٣)
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٧٢,٢٥٦	(٣٢,٢٨٢)	١٧٢	(٢,٠٥٧,٦٧٠)	٣,٨٦٠,٤٧٦
-	-	-	-	٣٨,٦٠٥	٣٨,٦٠٥
-	٦,٠١١	-	-	(٦,٠١١)	-
-	-	٤,٧٧٠	١,٠١٠	-	٥,٧٨٠
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٧٨,٢٦٧	(٢٧,٥١٢)	١,١٨٢	(٢,٠٢٥,٠٧٦)	٣,٩٠٤,٨٦١

تشكل الإيضاحات الواردة على الصفحات من ٨ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية الموحدة

(. .)

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
التدفقات النقدية من أنشطة العمليات		
٧٢,٠٦٦	٥,٨٨٠	٢٨
صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات		
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(١,٩٢٢)	(٤٦٠)	٥
٧١٧	٣٧٨	
١٠,٣٦٢	٤,٠٠٠	٧
(٢٣,١٦٢)	٨٢٥	٦
٢٣٦,٠٧٠	٧٦٠	١٣
٢٢,٣٩٨	٧,٥٤٠	٢٦
٢٤٤,٤٦٣	١٣,٠٤٣	
صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار		
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
(١٤٠,٨١٧)	(١٣,٤٧٤)	
(٥٣,٩٦٣)	(٦٦,٠٢٤)	٢٦
(١٩٤,٧٨٠)	(٧٧,٤٩٨)	
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل		
١٢١,٧٤٩	(٦٠,٥٧٥)	
٦٢,٤٤٧	١٧١,٣٦٩	
(١٢,٨٢٧)	٤,٧٧٠	
١٧١,٣٦٩	١١٥,٥٦٤	١٣
(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه في بداية السنة		
أرباح / (خسائر) من النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه في نهاية السنة		

تشكل الإيضاحات الواردة على الصفحات من ٨ إلى ٤٣ جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية الموحدة

()

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١ الوضع القانوني والأنشطة

تأسست شركة ديار للتطوير (ش.م.ع) ("الشركة") وتم تسجيلها بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. العنوان المسجل للشركة هو ص.ب ٣٠٨٣٣، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بلفظ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والأعمال الميكانيكية والكهربائية والشبكات والوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يذكر خلافًا لذلك.

٢-١ أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم الاستثمارات العقارية والموجودات المتوفرة للبيع.

عانت المجموعة من ضغط كبير في تدفقاتها النقدية نتيجة للانكماش الاقتصادي. إن نجاح المجموعة في تحقيق أهدافها يعتمد على تحقيق توقعات التدفق النقدي استناداً إلى عددٍ من الافتراضات المالية والتشغيلية. إن النتيجة الفعلية لهذه التوقعات تعتمد على مجموعة من العوامل، مثل قدرة الشركة على إعادة جدولة القروض المستحقة، تحصيل عدد من الذمم المدينة المهمة والتحسين المستمر في العمليات التشغيلية الأساسية.

يعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأن الافتراضات الأساسية المذكورة المستعملة في التوقعات تعتبر واقعية، واستناداً إلى تلك الافتراضات فإن المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها وضمن استمرار عمليات المجموعة في المستقبل القريب. واستناداً إلى ذلك تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس الاستمرارية في العمل التجاري.

إن إعداد البيانات المالية بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمركز. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تتطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للبيانات المالية في الإيضاح رقم ٤.

قر أعضاء مجلس الإدارة، في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٢، تصفية شركة تابعة مملوكة بالكامل وهي شركة أوميغا الهندسية ذ.م.م ("أوميغا"). تكبدت أوميغا صافي خسارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بقيمة ٩,٥٠١,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٥٧٣,٠٠٠ درهم) وصافي مركز مطلوب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ بقيمة ١٠٨,٠٣٥,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٩٨,٥٣٤,٠٠٠ درهم). تم إدراج مبلغ مستحق للشركة ضمن مطلوبات أوميغا بقيمة ٨٤,١٩٤,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٦٩,٩٣٩,٠٠٠ درهم).

(أ) المعايير المعدلة التي تبنتها المجموعة:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، الأدوات المالية: الإفصاحات (تعديل) أصبح سارياً اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١١. تشجع التعديلات على الشفافية في رفع التقارير الخاصة بمعاملات التحويل وتعمل على تعزيز فهم المستخدمين للتعرضات إلى المخاطر، و
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢، ضرائب الدخل (تعديل) أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢. يقدم التعديل استثناء للمبدأ القائم لقياس موجودات أو ضرائب الدخل المؤجلة الناشئة من الاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكنها غير سارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٢، ولم تتبناها المجموعة في وقت مبكر:

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (تعديل)، "عرض البيانات المالية" (أصبح سارياً على الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٢)،
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ (تعديل)، "منافع الموظفين" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (تعديل)، "البيانات المالية المنفصلة" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (تعديل)، "الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (تعديل)، "البيانات المالية: العرض" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤)،
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١، "تتبنى المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" (تعديل)، (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، "الأدوات المالية: الإفصاحات" (تعديل) (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية" (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥)،
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، "البيانات المالية الموحدة" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، "الترتيبات المشتركة" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢، "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣)،
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣، "قياس القيمة العادلة" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣) و
- التفسير رقم ٢٠، الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية "تكاليف التجريد في مرحلة إنتاج المناجم الأرضية" (أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣).

ينص المعيار الدولي الجديد للتقارير المالية رقم ١١ الجديد، "الترتيبات المشتركة" على أن التوحيد النسبي للمشاريع المشتركة لم يعد مقبولاً به، والذي سيؤثر على عرض الأرصدة الموحدة للمجموعة على اعتبار أن توحيد المشاريع المشتركة يتم حالياً على أساس نسبي لكل عنصر من عناصر البيانات المالية.

لا توجد هناك معايير دولية للتقارير المالية أو غيرها من التفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية سارية حتى الآن والتي من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المجموعة.

لم تتبنى المجموعة في وقت مبكر أية معايير جديدة أو معدلة في عام ٢٠١١.

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي كافة الشركات التي تملك فيها المجموعة القدرة على التحكم بالسياسات المالية والتشغيلية بشكل عام ويرافق ذلك عادة تملك ما يزيد على نصف حقوق التصويت. يتم توحيد الشركات التابعة بشكل كامل من تاريخ تحول السيطرة إلى المجموعة، ويتوقف توحيد الشركات التابعة اعتباراً من التاريخ الذي تنتهي فيه هذه السيطرة.

تستخدم المجموعة طريقة الشراء المحاسبية في احتساب اندماجات الأعمال. إن المقابل المادي المحول للاستحواذ على شركة تابعة هي القيمة العادلة للموجودات التي تم تحويلها والمطلوبات التي تكبدها الملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المادي القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي مقابل طارئ. يتم القياس المبدئي للموجودات الممكن تحديدتها وكذلك المطلوبات والمطلوبات الطارئة المتفق على تحملها نتيجة اندماج الأعمال بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(أ) الشركات التابعة (تابع)

بالنسبة للحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل استحواذٍ على حدا، تعمل المجموعة على تصنيفها إما بالقيمة العادلة أو بالحصة المتناسبة للحصة غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات الممكن تحديدها في الشركة المستحوذ عليها.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بوصفها الزيادة في إجمالي المقابل المادي المحول والقيمة العادلة للحصة غير المسيطرة على صافي الموجودات المستحوذ عليها والممكن تحديدها والالتزامات المفترضة. وفي حال كان المقابل المادي أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات في الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق في بيان الأرباح والخسائر.

(ب) حذف المعاملات عند التوحيد

يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والنفقات غير المحققة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة التي تم الاعتراف بها في الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمثل تلك المعاملات، وتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان الاتساق مع السياسات التي تبنتها المجموعة.

(ج) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي كافة الشركات التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون السيطرة، ويرافق ذلك عادة حصة ملكية من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية ويتم احتسابها مبدئياً بالتكلفة، وتزداد أو تنخفض قيمها الدفترية للاعتراف بحصة أرباح أو خسائر المستثمر في الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تشمل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة على السمعة التجارية المحددة في تاريخ الاستحواذ.

يتم احتساب حصة المجموعة في أرباح وخسائر الشركات الزميلة التالية للاقتناء في بيان الدخل الموحد، ويتم احتساب حصتها في حركات ما بعد الاستحواذ في بيان الدخل الشامل في مقابل القيمة الدفترية للاستثمار. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصتها في الشركة الزميلة أو تتجاوزها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مؤمنة، لا تقوم المجموعة باحتساب خسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو سددت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة.

تحدد المجموعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الشركات الزميلة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذه الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض بوصفه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الشركة الزميلة والقيمة الدفترية واحتساب القيمة في بيان الدخل الموحد.

يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركات الزميلة. يتم أيضاً حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات الزميلة حسبما اقتضت الحاجة للتأكد من توافرها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(د) المشاريع المشتركة

تحتسب المجموعة حصصها في المنشآت الاقتصادية الخاضعة للسيطرة بطريقة التوحيد التناسبي، وتقوم بتوحيد حصتها في الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والتدفقات النقدية في المشاريع المشتركة على أساس كل بندٍ على حدا مع البنود المتطابقة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تحتسب المجموعة حصة الأرباح والخسائر الناتجة عند بيعها موجوداتٍ إلى المشروع المشترك العائدة إلى مشاريع مشتركة أخرى. لا تحتسب المجموعة حصتها من الأرباح أو الخسائر من المشروع المشترك الناتجة عن شراء المجموعة لموجوداتٍ من المشروع المشترك إلى أن تقوم ببيع تلك الموجودات إلى طرفٍ مستقل. ومع ذلك، يتم احتساب خسارة المعاملة فوراً إذا توفر دليل على وجود انخفاض في صافي القيمة السوقية للموجودات الحالية أو خسارة الانخفاض في القيمة.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ تقارير القطاعات

يتم رفع تقارير القطاعات بطريقة متناسقة مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى (صانع القرار). إن صانع القرار الذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الإستراتيجية.

٤-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل المجموعة ضمنها ("العملة الوظيفية"). البيانات المالية الموحدة معروضة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقيمة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم احتسابها في بيان الدخل الموحد.

إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما في حكمه يتم عرضها في بيان الدخل الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكلفة تمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى ضمن بند "إيرادات أو مصروف ناتج عن عمليات أخرى".

(ج) شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي ليس لها عملة اقتصاد متضخم) التي لها عملة وظيفية تختلف عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

(١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل ميزانية عمومية معروضة بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ الميزانية العمومية،

(٢) يتم تحويل الإيرادات والمصاريف لكل بيان دخل بمتوسط أسعار الصرف، و

(٣) يتم احتساب كافة الفروق الناتجة عن الصرف كمكون منفصل من حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناشئة من تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية (أي: استبعاد كامل حصص المجموعة في عملية أجنبية، أو الاستبعاد الذي ينطوي على فقدان السيطرة على إحدى الشركات التابعة التي تتضمن عملية أجنبية)، فإن كافة فروق الصرف المترجمة في حقوق الملكية فيما يتعلق بتلك العملية العائدة إلى أصحاب الأسهم في الشركة يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر.

في حل إجراء عملية استبعاد جزئية لا تؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية فإن الحصة التناسبية لفرق أسعار الصرف المترجم يتم اعتدتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم احتسابها في الأرباح والخسائر.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الممتلكات والمعدات

يتم إظهار الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. إن تكلفة الممتلكات والمعدات تتكون من قيمة الشراء مضافاً إليها المصاريف الغير المباشرة لأمتلاك الأصل. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية. يتم إدراج كافة مصاريف عمليات الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

لا يتم احتساب استهلاك على الأرض. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الموجودات على قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

نوع الموجودات	السنوات
مبان	٢٠
تحسينات على عقار مستأجر	٤
أثاث وتجهيزات	٤ - ٥
معدات مكاتب	٤
مركبات	٤

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً بتاريخ كل ميزانية عمومية. عندما تكون القيمة الدفترية لأحد الموجودات أعلى من قيمته التقديرية الممكن استردادها، يتم خفضها مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيم الدفترية للأصل، ويتم احتسابها ضمن بند "إيرادات/ مصاريف أخرى في بيان الدخل الموحد.

يتم إظهار الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة المنفقة وتتضمن عقارات تحت التطوير لأجل الاستخدام المستقبلي. وعند تشغيلها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة ضمن الممتلكات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسة للمجموعة

٦-٢ استثمارات عقارية

إن الأراضي التي يتم الاحتفاظ بها بهدف عائدات تأجير طويلة الأجل أو قيمة مضافة لرأس المال أو كلاهما، وهي غير مأهولة من قبل الشركات في المجموعة الموحدة يتم تصنيفها بمثابة استثمارات عقارية. تتضمن الاستثمارات العقارية أيضاً الأراضي يجري إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي بوصفها استثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات العلاقة وتكاليف القروض حسب الاقتضاء (راجع الإيضاح (١٧-٢).

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي، ويتم قياس الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان بالإمكان تحديد القيمة العادلة بموثوقية. إن الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بموثوقية، إلا أن المجموعة تتوقع بأنه سيتم قياس القيمة العادلة بموثوقية عند اكتمال الإنشاءات، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بموثوقية أو عند اكتمال عملية الإنشاء - أيهما يحدث أولاً. تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها إذا لزم الأمر، لكي تعكس طبيعة وموقع وحالة الأصل المحدد. وفي حال عدم توفر هذه المعلومات، تستخدم المجموعة أساليب تقييم بديلة مثل الأسعار الحالية في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة. يتم إجراء التقييمات بتاريخ المركز المالي من قبل مقيمين محترفين من ذوي الكفاءات والمؤهلات المهنية ذات الصلة ولديهم خبرة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يجري تقييمها. تُشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ استثمارات عقارية (تابع)

قد يكون من الصعب في بعض الأحيان تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء بموثوقية، ويهدف تقييم ما إذا كان يمكن تحديد القيمة العادلة لاستثمار عقاري قيد الإنشاء بموثوقية، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار العوامل التالية، من بين أمور أخرى:

- أحكام عقد الإنشاء.
- مرحلة الإنجاز.
- سواء كان المشروع أو العقار نموذجياً (بالنسبة للسوق) أو غير نموذجي.
- مستوى موثوقية التدفقات النقدية بعد مرحلة الإنجاز.
- مخاطر التطوير المحددة على العقار.
- الخبرة السابقة مع الإنشاءات المماثلة.
- وضع تراخيص الإنشاء. و
- توافر التمويل.

تتم رسملة النفقات اللاحقة لقيمة الأصل الدفترية فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالنفقات ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات الإصلاح والصيانة عند تكبدها. في حال استبدال جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الغاء بالقيمة الدفترية لذلك الجزء المستبدل.

إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لا تعكس النفقات الرأسمالية التي ستعمل على تطوير أو تحسين العقار، كما لا تعكس أيضاً المنافع المستقبلية ذات العلاقة من تلك النفقات المستقبلية بخلاف تلك التي سينظر إليها أحد المشاركين في سوق بعين الاعتبار عند تحديد قيمة العقار.

يتم الاعتراف بالتغييرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد، بينما يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند استبعادها.

عند قيام المجموعة باستبعاد استثمار عقاري بالقيمة العادلة من خلال عملية تجارية بحتة، يتم مباشرة تعديل القيمة الدفترية السابقة قبل عملية البيع بحسب سعر المعاملة، ويتم إدراج التعديل في بيان الدخل ضمن ربح صافي من تعديل القيمة العادلة على استثمار عقاري.

في حال شغل أحد المالكين لاستثمار عقاري، تتم إعادة تصنيفه بمثابة ممتلكات ومنشآت ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

إذا أصبح بند العقار الذي يشغله المالك بمثابة استثمار عقاري وذلك لتغيير طريقة استخدامه، فإن أي فرق ينتج بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذا البند بتاريخ التحويل تتم معاملته بنفس طريقة إعادة التقييم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦. يتم احتساب أي زيادة ناتجة في القيمة الدفترية للعقار في حساب الأرباح والخسائر إلى المدى الذي يؤدي إلى عكس خسارة الانخفاض السابق، مع احتساب أي زيادة متبقية في الدخل الشامل الآخر والزيادة المباشرة في إعادة تقييم الفائض ضمن حقوق الملكية. إن كان ثمة نقص في القيمة الدفترية للعقار يتم تحميله مبدئياً في الدخل الشامل الآخر مقابل تحميل أي إعادة تقييم لفائض تم احتسابه مسبقاً وأي نقص متبقي إلى حساب الأرباح والخسائر.

في حال خضع الاستثمار العقاري إلى تغيير في الاستخدام، وتم إثبات ذلك عن طريق البدء في التطوير بهدف البيع، يتم تحويل العقار إلى العقارات المحفوظ بها للتطوير والبيع. إن عملية تحديد تكلفة العقار بهدف المحاسبة اللاحقة بوصفها مخزون هي قيمتها العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

لا تخضع الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد مثل الأراضي والشهرة وكذلك غير خاضعة للأستهلاك ويتم فحصها بشكل سنوي. تتم مراجعة الموجودات التي تخضع للإطفاء أو الاستهلاك لتحرري الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة للانخفاض في القيمة وفقاً للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. لأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات لدى أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (وحدات مكونة للنفذ). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لتحرري احتمال عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير. يتم استرداد خسارة الانخفاض في القيمة للأصل مباشرة في بيان الدخل الموحد، ويتم بعد ذلك تعديل مخصص استهلاك أو إطفاء الأصل في الفترات المستقبلية لتخصيص القيمة الدفترية للأصل المعدل ناقصاً قيمته المتبقية على مدى عمره الإنتاجي المتبقي.

٨-٢ الموجودات المالية

١-٨-٢ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات المبينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض الذي تم اقتناء الموجودات المالية من أجله. تحدد الإدارة تصنيف موجوداتها المالية عند الاحتساب الأولي.

(أ) قروض وضم مدينة

إن القروض والضم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة لها دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق فعالة. ويتم إدراجها تحت بند موجودات متداولة، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق أكبر من ١٢ عشر شهراً بعد تاريخ الميزانية العمومية، فيتم تصنيفها كموجودات مالية غير متداولة. يتم إدراج القروض والضم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد. يتم تصنيف القروض والضم المدينة كضم مدينة تجارية وأخرى، مستحق من أطراف ذات علاقة والنقد ومردفات نقد في الميزانية العمومية الموحدة (الإيضاحات: ١١ و ١٢ و ١٣).

(ب) موجودات مالية متوفرة للبيع

يتمثل القصد من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في الاحتفاظ بها لفترة زمنية غير محددة، ويمكن بيعها استجابة لاحتياجات السيولة أو التغيرات في أسعار الربح. يتم تصنيف هذه الموجودات المالية كموجودات غير متداولة لأن لدى الإدارة نية معلنة في الاحتفاظ بالاستثمار لمدة تزيد على ١٢ شهراً من تاريخ الميزانية العمومية.

٢-٨-٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة والتي تشمل تكاليف المعاملة. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة والتي يتم تحديدها بشكل سنوي في نهاية السنة بالرجوع إلى الأسعار المدرجة في السوق. يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند انقضاء الحقوق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر وعوائد الملكية بشكل كبير.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع في الدخل الشامل الآخر، ويتم احتساب توزيعات الأرباح من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل الشامل كجزء من إيرادات أخرى، عندما يثبت حق المجموعة في قبض المدفوعات.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

(أ) الموجودات المالية المُدرجة بالتكلفة المُطفاة

تجري المجموعة بنهاية كل فترة مالية تقييم عن مدى توفر دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت للانخفاض في القيمة.

لا يعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت للانخفاض في القيمة إلا عند توفر دليل موضوعي على أن الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث واحد أو أكثر يقع بعد الاحتساب الأولي للأصل ("حدث خسارة") ويكون لذلك الحدث (أو الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية للأصل أو مجموعة الموجودات المالية يمكن تقديره بموثوقية.

قد يشمل الدليل على الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المدينون أو مجموعة المدينون يواجهون صعوبات مالية كبيرة، والعجز أو التقصير عن سداد الدفعات أو المبالغ الأصلية أو أن يدخلوا في إجراءات إفلاس أو إعادة هيكلة مالية، وعند توفر بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى أن هناك انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المقدر، مثل التغييرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بالافتراضات.

بالنسبة لفئة القروض والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة بوصفه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية المقدر للتدفقات النقدية (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية غير المتكبدة) مخصومة باستخدام طريقة العائد. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم احتساب مبلغ الخسارة في بيان الدخل الموحد.

في حال نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة، في فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط النقص بموضوعية مع حدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للعميل)، فإن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف به مسبقاً يتم الاعتراف به في بيان الدخل الموحد.

(ب) الموجودات المصنفة كمحتفظ بها للبيع

في حال تم تصنيف سندات حقوق الملكية كمحتفظ بها للبيع، فإن التراجع الكبير أو طويل الأجل في القيمة العادلة للأوراق المالية لما دون تكلفتها يعتبر بمثابة دليل على تعرضها للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل بالنسبة للموجودات المالية المتوفرة للبيع، فإن الخسارة المتركمة – التي تم قياسها بوصفها الفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسارة الانخفاض في القيمة على ذلك الأصل المحتسبة سابقاً في حساب الأرباح أو الخسائر – يتم حذفها من حقوق الملكية واحتسابها في بيان الدخل الموحد. إن خسائر الانخفاض في القيمة المحتسبة في بيان الدخل الموحد بخصوص أدوات حقوق الملكية المتوفرة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل الموحد.

١٠-٢ العقارات بها المحتفظ بها للتطوير والبيع

إن الاراضي والمباني المحددة كمحتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، يتم تصنيفها على هذا النحو ويتم إظهارها بأقل من التكلفة وقيمة المتبقية المقدر. تتكون تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. إن صافي القيمة المتبقية هو سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصاريف البيع.

١١-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

إن الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء عن البضائع المباعة خلال سياق العمل العادي. وإذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عام أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها بمثابة موجودات متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بوصفها موجودات غير متداولة.

يتم احتساب الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المُطفاة باستخدام طريقة العائد ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٢ ندم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

يتم رصد مخصص للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية عندما ينشأ دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره مخصومة باستخدام طريقة العائد.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم احتساب مبلغ الخسارة في بيان الدخل الموحد. في حال كانت الذمم المدينة غير قابلة للاسترداد يتم خفضها مقابل حساب المخصص للذمم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجه في بيان الدخل الموحد.

١٢-٢ النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه، النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية بفترات استحقاق تبلغ ثلاث أشهر أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في الميزانية العمومية الموحدة ضمن القروض في بند مطلوبات متداولة.

١٣-٢ منافع الموظفين

(أ) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يتم رصد مخصص للموظفين العاملين في دولة الإمارات العربية المتحدة للالتزام المقدر بمستحقات الموظفين من الإجازة السنوية كنتيجة للخدمات المقدمة من قبلهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

يتم رصد مخصص أيضاً باستخدام الأساليب الاكتوارية لكامل مبلغ مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل بدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن فترة خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية. يتم عرض المخصص المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر بوصفه مطلوب متداول، بينما يتم عرض المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين بمثابة مطلوب غير متداول.

(ب) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية ضمن دولة الإمارات العربية المتحدة

تعتبر المجموعة عضو في خطة المعاشات التي تديرها الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. وبناءً على ذلك، يتم سداد المساهمات بالنسبة للموظفين المستحقين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وتُدرج في بيان الدخل الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن قانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

١٤-٢ مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء

إن أقساط الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المنجزة قبل الوفاء بمعايير تحقق الإيرادات يتم الاعتراف بها بوصفها مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء. وإذا كان متوقفاً قبض أقساط دفعاتهم، من خلال تحقق الإيرادات أو الاسترداد، في غضون عامٍ أو أقل، يتم تصنيفها بمثابة مطلوباتٍ متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بمثابة مطلوباتٍ غير متداولة.

١٥-٢ ندم دائنة تجارية

الذمم الدائنة التجارية هي التزاماتٍ بالسداد عن البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في سياق العمل العادي من الموردين. وإذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عامٍ أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها بمثابة موجوداتٍ متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بوصفها موجوداتٍ غير متداولة. يتم قياس احتساب الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المُطفاة باستخدام طريقة العائد.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٢ قروض

يتم احتساب القروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، ويتم إظهارها لاحقاً بالتكلفة المُطفاة. يتم احتساب أي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الدخل الموحد على مدى فترة القروض باستخدام طريقة العائد.

يتم احتساب الرسوم المدفوعة للحصول على تسهيلات القرض بوصفها تكاليف معاملة القرض إلى أن يكون من المرجح سحب بعض أو كامل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى حدوث عملية السحب.

١٧-٢ تكاليف قروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة التي تعود مباشرة إلى الاستحواذ أو الإنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تقتضي الضرورة أن تأخذ فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، حتى يحين الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة فعلياً للاستخدام أو البيع.

بالنسبة لإيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة يتم خصمها من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف القروض الأخرى في حساب الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

١٨-٢ مخصصات

يتم احتساب المخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي كنتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المرجح أن يقتضي الأمر خروج موارد لتسوية الالتزام، ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بموثوقية. لا يتم احتساب مخصصات بالنسبة لخسائر العمليات المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، وكان من المرجح أن يقتضي الأمر خروج موارد لتسوية الالتزام، يتم تحديد ذلك عن طريق الأخذ بعين الاعتبار فئة الالتزامات بشكل عام. يتم رصد مخصص حتى لو كانت احتمالية خروج الموارد بخصوص أي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات صغيرة.

يتم احتساب المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المحددة بالالتزام. يتم احتساب الزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت بوصفها مصاريف تكاليف التمويل.

١٩-٢ تحقق الإيرادات

تتكون الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو المدين من بيع البضائع والخدمات خلال سياق العمل العادي لأنشطة المجموعة.

تعترف المجموعة بالإيرادات عندما يكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بموثوقية، ويكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويتم استيفاء معايير محددة لكل نشاط من أنشطة المجموعة على النحو المبين أدناه.

(أ) مبيعات العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات العقارات في بيان الدخل الموحد عند تحويل المخاطر وعوائد الملكية إلى المشتري، والتي من المتوقع أن تحدث عند حصول المشتري على شهادة الملكية. تعتبر المخاطر والعوائد قد تحولت عندما يتم تسجيل سند الملكية القانوني باسم المشتري، والذي يحدث عادة في حالة بيع العقارات فقط بعد الانتهاء من الإنشاءات والتسليم الفعلي للعقار. ومع ذلك، وفي حالات معينة، قد يتم منح المشتري حصة الانتفاع قبل استلام سند الملكية القانوني، وبالتالي يتم تحويل المخاطر وعوائد الملكية في تلك المرحلة. في مثل هذه الحالات، شريطة ألا يكون لدى المجموعة أعمال إضافية كبيرة يتعين إنجازها فيما يتعلق ببيع العقار، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل حق الانتفاع إلى المشتري.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٢ تحقق الإيرادات (تابع)

(ب) إيرادات مصادرة عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات مصادرة العقارات في بيان الدخل الموحد في حال، بالنسبة للعقارات المباعة ولم يتم الاعتراف بها كإيرادات بعد، لم يلتزم العميل بشروط السداد التعاقدية. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل المتعثر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

(ج) إيرادات العقود من الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة

لقد تم تعريف عقود الإنشاءات من قبل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١١، "عقود الإنشاءات" بوصفها أي عقد يتم التفاوض فيه بخصوص تشييد الأصل.

عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة العقد بموثوقية، ويكون من المرجح أن يكون العقد مربحاً يتم الاعتراف بإيرادات العقد على مدى فترة العقد بالرجوع إلى مرحلة الإنجاز. يتم الاعتراف بتكاليف العقد بوصفها مصاريف بالرجوع إلى مرحلة إنجاز العقد في تاريخ نهاية الفترة المشمولة بالتقرير. عندما يكون من المرجح أن تتجاوز إجمالي تكاليف العقد إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة مباشرة بوصفها مصروف.

عندما لا يكون بالإمكان تقدير نتيجة العقد بموثوقية، يتم الاعتراف بإيرادات العقد فقط إلى المدى الذي يكون معه ممكناً أن تكون تكاليف العقد المتكبدة قابلة للاسترداد.

إن التغييرات في أعمال العقد والمطالبات ومدفوعات الحوافز يتم إدراجها في إيرادات العقد وفقاً لما تم الاتفاق عليه مسبقاً مع العميل ويمكن قياسها بموثوقية.

تستخدم المجموعة "طريقة نسبة الإنجاز" لتحديد المبلغ المناسب للاعتراف في فترة معينة. يتم قياس مرحلة الإنجاز بالرجوع إلى تكاليف العقد المتكبدة حتى نهاية الفترة المشمولة بالتقرير بوصفها نسبة من إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد على حد. إن التكاليف المتكبدة في السنة فيما يخص النشاط المستقبلي على العقد يتم استبعادها من تكاليف العقد عند تحديد مرحلة الإنجاز.

تُعلن المجموعة، في الميزانية العمومية، عن الموقف الصافي للعقد بالنسبة لكل عقد سواء كان بمثابة أصل أو مطلوب. يمثل العقد أصلاً في حال كانت التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها (ناقصاً الخسائر المعترف بها) تتجاوز فوائدها نسبة الإنجاز. ويكون العقد بمثابة مطلوب إذا كان العكس صحيح.

(د) إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من خدمات مثل إدارة العقارات والمرافق يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمة فيها.

(هـ) إيرادات الإيجارات

إن الإيرادات الواردة من عقود الإيجارات التشغيلية يتم الاعتراف بها باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. وعند قيام المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلي لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز بوصفها تخفيض في إيرادات الإيجار على مدى مدة العقد باستخدام طريقة القسط الثابت.

(و) إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الدخل الموحد على أساس متناسب زمنياً باستخدام طريقة العائد.

(ز) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يتأكد الحق في استلام توزيعات الأرباح.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٠-٢ ضريبة الدخل

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس القوانين الضريبية المطبقة أو التي سيتم تطبيقها بشكل جوهري بتاريخ الميزانية العمومية في البلاد التي تدير فيها الشركات التابعة وشركات المجموعة الزميلة عملياتها وتكون إيراداتها من تلك العمليات خاضعاً للضريبة. تقوم الإدارة بإجراء تقييم دوري للقرارات المتخذة بشأن العوائد الضريبية والخاصة بالعمليات حيث تخضع الأنظمة الضريبية المطبقة للتفسير والأحكام حسب الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقع سدادها للسلطات الضريبية.

٢١-٢ توزيعات أرباح

يتم احتساب توزيعات الأرباح إلى مساهمي المجموعة بمثابة مطلوب في البيانات المالية الموحدة في الفترة التي يتم فيها اعتماد التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة.

٢٢-٢ إيجارات

إن الإيجارات التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء كبير من مخاطر وعوائد الملكية تُصنّف على أنها عقود إيجار تشغيلية. يتم إدراج المبالغ المسددة بموجب عقود الإيجار التشغيلية (صافية من الحوافز المقبوضة من المستأجر) في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية ويُدرج صافي القيمة في الميزانية العمومية عند وجود حق بموجب القانون لمقاصة المبالغ المكتسبة، وعند وجود نية للتسوية على أساس الصافي أو تحقيق الأصل وتسوية المطلوب في نفس الوقت.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها لمجموعة من المخاطر المالية: مخاطر السوق (بما فيها مخاطر العملات ومخاطر أسعار الريج للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على عدم إمكانية توقع أداء الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى إدارة الخزينة المركزية (خزينة المجموعة) إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تُحدد المجموعة وتُقيم المخاطر المالية بالتعاون وثيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر كبيرة في صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات مقومة بالدرهم الإماراتي، الدولار الأمريكي أو عملات أخرى ترتبط بالدولار الأمريكي.

إن أي تغيير في أسعار الصرف بين العملات والدرهم الإماراتي سيؤدي إلى الاعتراف باحتياطي العملات الأجنبية في حقوق الملكية على صافي الاستثمار المفتوح. كما سيؤدي أيضاً إلى التغيير في السعر المستخدم لإدراج الإيرادات والمصاريف والأرباح في البيانات المالية الموحدة للسنة القادمة.

(٢) مخاطر الأسعار

إن المجموعة غير معرضة لمخاطر أسعار سندات حقوق الملكية من خلال الاستثمارات التي تحتفظ بها والمصنفة بوصفها متوفرة للبيع، ولا تتعرض المجموعة إلى مخاطر أسعار السلع.

(٣) مخاطر أسعار الريج للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تملك المجموعة مخاطر أسعار الريج ضئيلة تنشأ من الودائع لدى المصارف التي تحمل أرباح. لقد تم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف تقدم أسعار مشجعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الريج الناتجة عن مطلوباتها التي تحمل أرباح.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، إذا كانت معدلات الأرباح على القروض أعلى أو أقل بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لكانت انخفضت أو ارتفعت أرباح السنة بواقع ٩,٠١٥,٠٠٠ درهم (٢٠١١: لكانت انخفضت أو ارتفعت خسارة السنة بواقع ٩,٦٣٣,٠٠٠ درهم)، بشكل رئيسي نتيجة لانخفاض أو ارتفاع مصروف الفوائد على المعدل المتغير للقروض.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها النقدية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والودائع المصرفية. تتعامل المجموعة مع العملاء بخصوص الذمم المدينة التجارية بحسب التاريخ الائتماني الملائم، ولا تتعرض المجموعة لأي تركيز كبير آخر في مخاطر الائتمان. تقتصر الودائع المصرفية على مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية مرتفعة.

يُحلل الجدول التالي الودائع المصرفية قصيرة الأجل والنقد وما في حكمه بحسب تحديد وكالة التصنيف في تاريخ الفترة المشمولة بالتقرير استناداً إلى تصنيفات موديز أو ما يقابلها بالنسبة للعلاقات المصرفية الأساسية:

أطراف مقابلة بتصنيف ائتماني خارجي (تصنيف موديز)		
٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
		A2
٢,٤٨٥	٨٩٦	Aa3
٥٦٣	٥٦٢	Ba3
٣٠٠	٢٧١	Baa1
١٦٧,٩٩٣	٩٨,٩٠٧	Baa2
٦٣,١٦٩	٦٤,٤١٥	*
١٠٤,٦٢١	١٠٢,٨٠١	
٣٣٩,١٣١	٢٦٧,٨٥٢	

* أرصدة بقيمة ١٠٢,٨٠١,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١٠٤,٦٢١,٠٠٠ درهم) محتفظ بها لدى مصارف بدون تصنيف ائتماني رسمي. ومع ذلك، تعتقد الإدارة بأن تلك المصارف بمثابة مؤسسات مالية ذات جودة ائتمانية مرتفعة ولا تتوقع أي عجز عن السداد من تلك المؤسسات المالية.

يُستثنى من الجدول المذكور أعلاه نقد في الصندوق بقيمة ٥٢٦,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٤٣٧,٠٠٠ درهم).

(ج) مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفق النقدي، الذي يأخذ بعين الاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها وموجوداتها المالية (على سبيل المثال: الذمم المدينة والموجودات المالية) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة إلى مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ الميزانية العمومية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المعروضة في الجدول هي التدفقات النقدية غير المخصصة.

في غضون سنة واحدة	من سنتين إلى خمس سنوات	أكثر من خمس سنوات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٢١,٣٠٩	٤٢١,٩١٤	٦٥,٢٨٣
١٣٠,٨٤٤	١,٩٧١	-
٨٨١,٢١١	-	-
٨١,١٧٧	٢٥,٠٨٩	-
١٥,٣٥١	-	-
١,٤٢٩,٨٩٢	٤٤٨,٩٧٤	٦٥,٢٨٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
تسهيلات تمويل إسلامي
قروض أخرى
ذمم دائنة تجارية وأخرى
محتجزات دائنة
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

أكثر من خمس سنوات ألف درهم	من سنتين إلى خمس سنوات ألف درهم	في غضون سنة واحدة ألف درهم	
-	١٣١,٣٣٧	٦٨٤,٢١٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
-	-	١٦٥,٧٦٢	تسهيلات تمويل إسلامي
-	٣٩٦,٨٨٨	٣٦٠,١٠٧	قروض أخرى
-	٤٩,٩٧٥	٦٩,٥٤١	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	-	١٤,٤١٣	محتجزات دائنة
-	٥٧٨,٢٠٠	١,٢٩٤,٠٣٧	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة

٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على الاستمرارية في العمل التجاري بهدف تحقيق الحد الأقصى من العوائد للمساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة والمحافظة على هيكل رأسمال قوي لخفض تكلفة رأس المال.

وبهدف المحافظة أو تعديل هيكل رأس المال، قد تعمل المجموعة على تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين، أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

وبالتوافق مع الشركات الأخرى العاملة، تُراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة كفاية رأس المال. يتم احتساب هذه النسبة بوصفها صافي الدين مقسومة على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين بوصفه القروض (بما في ذلك "القروض المتداولة وغير المتداولة" كما هو موضح في الميزانية العمومية الموحدة") ناقصاً النقد وما في حكمه. يتم احتساب رأس المال بوصفه "حقوق الملكية" كما هو موضح في الميزانية العمومية زائداً صافي الدين.

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٩١٥,٥٤٨ (٣٣٩,٥٦٨)	٨٨٧,٤٥٠ (٢٦٨,٣٧٩)	مجموع القروض (إيضاح ١٦) ناقصاً: الأرصدة النقدية والمصرفية (إيضاح ١٣)
٥٧٥,٩٨٠	٦١٩,٠٧١	صافي الدين
٣,٨٦٠,٤٧٦ ٤,٤٣٦,٤٥٦	٣,٩٠٤,٨٦١ ٤,٥٢٣,٩٣٢	مجموع حقوق الملكية مجموع رأس المال
%١٣	%١٤	نسبة كفاية رأس المال

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

يُحلل الجدول التالي الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة بحسب طريقة التقييم. لقد تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى الأول).
- المدخلات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للموجودات أو المطلوبات سواء كان ذلك بشكل مباشر (السعر) أو غير مباشر (المستمد من الأسعار) (المستوى الثاني).
- المدخلات الخاصة بالموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها) (المستوى الثالث).

يمثل الجدول التالي الموجودات الخاصة بالمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
-	-	٢٠,٥١٧	٢٠,٥١٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ موجودات مالية متوفرة للبيع			
-	-	١٩,٥٠٧	١٩,٥٠٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ موجودات مالية متوفرة للبيع			

إن القيمة الدفترية ناقصاً مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة نظراً لطبيعة الذمم المدينة التجارية قصيرة الأجل. لأغراض الإفصاح، تم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بالمعدل الحالي للربح في السوق المتوفر للمجموعة بالنسبة للأدوات المالية المماثلة. تقارب الذمم المدينة والدائنة الأخرى قيمها العادلة.

٤ التقديرات والآراء المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والآراء بشكل متواصل استناداً إلى الخبرة السابقة والعوامل الأخرى، بما فيها التوقعات الخاصة بالأحداث المستقبلية التي يُتوقع أن تكون معقولة بموجب الظروف المتوفرة.

٤-١ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تعمل المجموعة على إعداد تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. إن التقديرات المحاسبية الناتجة بطبيعتها نادراً ما تساوي النتائج الفعلية ذات الصلة، وأن التقديرات والافتراضات التي لها مخاطر كبيرة في التسبب بإحداث تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة تم توضيحها أدناه.

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تُدرج المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد. استعانت المجموعة بخدمات خبراء تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. بالنسبة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، استخدمت الإدارة طريقة التقييم استناداً إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة نظراً لعدم وجود بيانات في السوق قابلة للمقارنة بسبب طبيعة العقارات.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٤ التقديرات والآراء المحاسبية الهامة (تابع)

٤-١ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

بالنسبة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء أو التطوير التي يتم قياسها بالقيمة العادلة، فإن الفترة المقدرة من ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وحتى فترة الإنجاز هي سنة واحدة. وفي حال تعيّن تمديد فترة الإنجاز إلى سنة أخرى، لكان التأثير على القيمة العادلة نقص مقدّر بقيمة ٧٢,٤٦٨,٠٠٠ درهم ويتم تحميل التأثير المقابل على القيمة العادلة إلى بيان الدخل الموحد (٢٠١١: ٧٢,٢٥١,٠٠٠ درهم).

لقد تم تقدير أسعار الإيجار المستقبلية بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات والأخذ بعين الاعتبار بيانات وتوقعات السوق في تاريخ التقييم. في حال زيادة أو نقص الإيجارات المفترضة في السوق في تحليل التدفقات النقدية المخصومة بنسبة ١٠٪ من تقدير الإدارة، فإن القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من خلال طريقة التدفق النقدي سيتم تقييمها سعر مرتفع أو منخفض بقيمة ١٤٤,٣٧٣,٠٠٠ درهم على التوالي (٢٠١١: ١٤٤,٣٧٣,٠٠٠ درهم).

وفي حال زيادة معدل الخصم في تحليل طريقة التدفق النقدي بنسبة ١٠٪، سيكون هناك نقص في القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية بقيمة ١٦٨,٧٣٤,٠٠٠ درهم ويتم تحميل التأثير المقابل على القيمة العادلة إلى بيان الدخل الموحد (٢٠١١: ١٦٧,٥٠٢,٠٠٠ درهم).

(. . .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني	تحسينات على عقار مستأجر	أثاث وتجهيزات	معدات مكاتب	مركبات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١١	٣٥,٨٤٥	٣٨١	١٧,٢٧٠	٢٣,٥٠٥	٥,٧٧٢	١,٥٦٤	٨٤,٣٣٧
إضافات	١,٢٥٣	-	٦٩	٥٨٤	-	١٦	١,٩٢٢
استبعادات	-	-	(١٠,٠٢٨)	(١٢٠)	(٣,٤٨٠)	-	(١٣,٦٢٨)
تحويلات	-	-	-	١,٥٨٠	-	(١,٥٨٠)	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣٧,٠٩٨	٣٨١	٧,٣١١	٢٥,٥٤٩	٢,٢٩٢	-	٧٢,٦٣١
إضافات	٢٣٧	-	٣٥	١٨٨	-	-	٤٦٠
استبعادات	-	-	(١,٠٠٩)	(٩٨٩)	(١,٦١٤)	-	(٣,٦١٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣٧,٣٣٥	٣٨١	٦,٣٣٧	٢٤,٧٤٨	٦٧٨	-	٦٩,٤٧٩
الاستهلاك							
في ١ يناير ٢٠١١	١,١٤٥	٣٧٥	١٣,٦١٨	١٤,٦٩٦	٤,٢٢٦	-	٣٤,٠٦٠
استهلاك السنة	١,٩٢٨	٦	١,٦٦١	٤,٢٥٦	٩١٠	-	٨,٧٦١
استبعادات	-	-	(٨,٦٠٩)	(٤٤)	(٣,١٩٨)	-	(١١,٨٥١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣,٠٧٣	٣٨١	٦,٦٧٠	١٨,٩٠٨	١,٩٣٨	-	٣٠,٩٧٠
استهلاك السنة	١,٩٦١	-	٥٣٣	٣,٦٢٨	٢٧٧	-	٦,٣٩٩
استبعادات	-	-	(٨٩١)	(٩٨٠)	(١,٥٦٩)	-	(٣,٤٤٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٥,٠٣٤	٣٨١	٦,٣١٢	٢١,٥٥٦	٦٤٦	-	٣٣,٩٢٩
صافي القيمة الدفترية							
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣٤,٠٢٥	-	٦٤١	٦,٦٤١	٣٥٤	-	٤١,٦٦١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣٢,٣٠١	-	٢٥	٣,١٩٢	٣٢	-	٣٥,٥٥٠

()

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات (تابع)

إن المباني التي تبلغ قيمتها الدفترية ٢٣,٢٣٧,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٢٤,٥٢٨,٠٠٠ درهم) مرهونة بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ألف درهم	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ ألف درهم	
١,٣٣٤	٤٦٦	لقد تم إدراج مخصص الاستهلاك ضمن:
٧,٤٢٧	٥,٩٣٣	تكاليف مباشرة
٨,٧٦١	٦,٣٩٩	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٤)

٦ استثمارات عقارية

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المباني ألف درهم	الأراضي ألف درهم	
١,٣٢٤,٦٨٦	٩٥٢,١٢٧	٩٠,٤٨٥	٢٨٢,٠٧٤	في ١ يناير ٢٠١١
١,٠٨١	-	١,٠٨١	-	إضافات
(٧,٣٤٨)	(٧,٣٤٨)	-	-	عكس مستحقات
٣٠,٢٩٣	٣٠,٢٩٣	-	-	تكاليف اقتراض مرسلة (إيضاح ٢٦)
(١٩,٣٣٥)	-	(١٩,٣٣٥)	-	تحويل إلى شركة استثمارات عقارية (إيضاح ٩)
(٦,٧٦٥)	-	(٦,٧٦٥)	-	تحويل إلى طرف ذي علاقة
(٩٧,٥٣٤)	(٧٦,٤٣٦)	(٩,٦١٦)	(١١,٤٨٢)	صافي الخسارة من تعديلات قيمة عادلة
(٥,٣٦٠)	-	-	(٥,٣٦٠)	على استثمارات عقارية
				أثر تحويل إلى عملة العرض
١,٢١٩,٧١٨	٨٩٨,٦٣٦	٥٥,٨٥٠	٢٦٥,٢٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠١١
٨٢٥	-	٨٢٥	-	إضافات
(١٩,٠١٥)	(١٩,٠١٥)	-	-	عكس مستحقات
٦,٢٦٣	(١,٤٨٣)	-	٧,٧٤٦	صافي ربح / (خسارة) من تعديلات قيمة عادلة
(١,٧١٤)	-	-	(١,٧١٤)	على استثمارات عقارية
				أثر تحويل إلى عملة العرض
١,٢٠٦,٠٧٧	٨٧٨,١٣٨	٥٦,٦٧٥	٢٧١,٢٦٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٢

قررت المجموعة بأن القيمة العادلة لكافة استثماراتها العقارية قيد الإنشاء بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، قد تم تحديدها بموثوقية على أساس مستمر. لقد تم تحديد الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء داخلياً باستخدام طريقة التقييم التي استندت إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة التي تدعمها الإجراءات الحالية في السوق بالنسبة للعقارات المماثلة في نفس الموقع وتم تعديلها لكي تعكس مستوى الإنجاز من تشييد تلك العقارات.

()

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٦ استثمارات عقارية (تابع)

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، لم يكن لدى المجموعة أي التزامات لم يتم رصد مخصصات لها بخصوص عمليات الإصلاح والصيانة المستقبلية. إن القروض المصرفية التي تبلغ قيمتها ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١٠٦,٩٥٢,٠٠٠ درهم) هي مضمونة باستثمارات عقارية (إيضاح ١٦).

لقد تم الاعتراف بالمبالغ التالية في بيان الدخل الموحد بشأن الاستثمارات العقارية:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
١,٨٨٥	٤,٣٣٢	إيرادات إيجارات
(٧٥٦)	(٧٦٣)	مصاريف عمليات مباشرة ناتجة من استثمارات عقارية مؤجرة
١,١٢٩	٣,٥٦٩	

٧ استثمارات في شركات زميلة

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٢٨٨,٤٣٠	٢٧٧,٢٠٥	في ١ يناير
(٨٦٣)	٦٢٣	حصة الربح / (الخسارة)
(١٠,٣٦٢)	(٤,٠٠٠)	تخفيض رأس المال
٢٧٧,٢٠٥	٢٧٣,٨٢٨	في ٣١ ديسمبر

كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢٪ في شركة سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك ("الزوراء") وهي شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في الشركات التي تعمل في مجال التطوير العقاري.

كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٤٠٪ في شركة "لاندمارك العقارية (ذ.م.م)" ("لاندمارك العقارية")، وهي شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وتعمل في مجال الوساطة العقارية.

فيما يلي المعلومات المالية الخاصة بحصة المجموعة في شركاتها الزميلة:

الاسم	نسبة الحصة المحتفظ بها ٪	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الأرباح/(الخسائر) ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢					
الزوراء	٢٢,٧٢	٢٥٥,٤٦٩	(٥٠,٣٩٨)	٢,٥٩٦	١,٤٠٠
لاندمارك العقارية	٤٠,٠٠	٦٩٨	(٢٨٧)	٦٦٠	(٧٧٧)
		٢٥٦,١٦٧	(٥٠,٦٨٥)	٣,٢٥٦	٦٢٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١					
الزوراء	٢٢,٧٢	٢٥٤,٠٢٠	(٥٠,٣٥٠)	٣,٩٨٣	١,٨٠١
لاندمارك العقارية	٤٠,٠٠	١٤,١٧٤	(٩,٢٩٥)	٣,٢٨٦	(٢,٦٦٤)
		٢٦٨,١٩٤	(٥٩,٦٤٥)	٧,٢٦٩	(٨٦٣)

بلغت حصة المجموعة في التزامات الشركات الزميلة ٧,٤٢٩,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١١,٩٨٦,٠٠٠ درهم).

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٨ الاستثمارات في المشاريع المشتركة

تملك المجموعة حصصاً بنسبة ٥٠٪ في المشاريع المشتركة التالية التي تعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة بنسبة ٥٠٪ في الموجودات والمطلوبات والإيرادات ونتائج المشاريع المشتركة. كما تشمل أيضاً على تعديلات التوحيد على مستوى المجموعة لسياسات محاسبية موحدة و المتضمنة في بياني المركز المالي و القسم الموحد للمجموعة.

الاسم	نسبة الحصة المحتفظ بها %	موجودات غير متداولة ألف درهم	موجودات متداولة ألف درهم	مطلوبات غير متداولة ألف درهم	مطلوبات متداولة ألف درهم	صافي الأرباح/(الخسائر) ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٢						
أراضي للتطوير (ش.ذ.م.م) شركة دبي الدولية للتطوير	٥٠	٨٧٨,١١١	٣٥,٢٨٨	٦,٥٧٥	٥٠٩,٣١٧	(١,٥٢٨)
(ش.ذ.م.م) *	٥٠	-	١٥٠	-	-	-
ألاركو ديار جابريمنكول	٥٠	١١١,٤٤٤	٧٩,٤٨٩	-	٦	(٦,٩٤٤)
		٩٨٩,٥٥٥	١١٤,٩٢٧	٦,٥٧٥	٥٠٩,٣٢٣	(٨,٤٧٢)
٣١ ديسمبر ٢٠١١						
أراضي للتطوير (ش.ذ.م.م) شركة دبي الدولية للتطوير	٥٠	٩٤٠,٥٧٦	٣٥,٢١٦	٦,٥٣٥	٥٢٨,٦٨٩	(٣١,٠١٣)
(ش.ذ.م.م) *	٥٠	-	١٥٠	-	-	-
ألاركو ديار جابريمنكول	٥٠	١١٧,٨١١	٧٩,٤٨٩	-	٥	٣٣,٥٢٤
		١,٠٥٨,٣٨٧	١١٤,٨٥٥	٦,٥٣٥	٥٢٨,٦٩٤	٢,٥١١

إن حصة المجموعة النسبية في التزامات المشاريع المشتركة هي بقيمة ٢٨٩,٦١٧,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٢٩٢,٦٥٩,٠٠٠ درهم).

* لم يبدأ هذا المشروع المشترك تنفيذ عملياته التجارية.

٩ موجودات مالية متوفرة للبيع

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
-	١٩,٥٠٧	١ يناير
١٩,٣٣٥	-	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
١٧٢	١,٠١٠	التغيير في القيمة العادلة
١٩,٥٠٧	٢٠,٥١٧	

تم إدراج ربح التقييم العادل بقيمة ١,٠١٠,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١٧٢,٠٠٠ درهم) في بيان الدخل الشامل الموحد.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١٠ عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

١ يناير ٢٠١١	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير في المستقبل ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٥٢,٣٤٢	٢,١٦٩,٨٨٨	٢٤٠,٠٠٠	٢,٦٦٢,٢٣٠	
-	٩٨,٣٥٤	-	٩٨,٣٥٤	إضافات
(١١٣,١٣٩)	(٤,٢٩٤)	-	(١١٧,٤٣٣)	مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢٢)
٩,٣٦٣	٣٥,٧٧٧	-	٤٥,١٤٠	عكس مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢٢)
-	٥,١٢١	-	٥,١٢١	تكاليف اقتراض مرسلة (إيضاح ٢٦)
١,٠٦٧,٤٣٨	(١,٠٦٧,٤٣٨)	-	-	تحويلات
(٥٤٦,٧٠٥)	-	-	(٥٤٦,٧٠٥)	مبيعات صافية من المرتجعات (إيضاح ٢٢)
٦٦٩,٢٩٩	١,٢٣٧,٤٠٨	٢٤٠,٠٠٠	٢,١٤٦,٧٠٧	٣١ ديسمبر ٢٠١١
-	١٤٥,٥٤٤	-	١٤٥,٥٤٤	إضافات
(١٤٥,١٧٣)	-	-	(١٤٥,١٧٣)	مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢٢)
٤٦,٣٤٤	٣١,٦٦٠	-	٧٨,٠٠٤	عكس مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢٢)
-	١,٦١٩	-	١,٦١٩	تكاليف اقتراض مرسلة (إيضاح ٢٦)
٤٨٢,١٦٥	(٤٨٢,١٦٥)	-	-	تحويلات
(٢٥٦,٤٢٣)	-	-	(٢٥٦,٤٢٣)	مبيعات صافية من المرتجعات (إيضاح ٢٢)
٧٩٦,٢١٢	٩٣٤,٠٦٦	٢٤٠,٠٠٠	١,٩٧٠,٢٧٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٢

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أدى إلى صافي تخفيض بقيمة ٦٧,١٦٩,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٧٢,٢٩٣,٠٠٠ درهم)، حيث تم تحميله إلى بيان الدخل الموحد تحت بند "تكاليف مباشرة" (إيضاح ٢٢).

لقد تم تحديد القيمة الممكن تحقيقها على أساس سعر البيع الملتزم به إذا كان المبلغ المستحق المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات السكنية التي حجزها العملاء. وبالنسبة للوحدات السكنية التي لم تُحجز بعد، فإن القيمة الممكن تحقيقها تأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق الحالية.

تم رهن إحدى المباني وقطعة أرض تبلغ قيمتهما الدفترية ٢٧٧,٩٩٥,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٢٧٧,٤٠٠,٠٠٠ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٢١٧,٣٨٧ (١٥٠,٨٠٣)	٢٠٥,٤٠٤ (١٥١,٣٣٩)	ذمم مدينة تجارية ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٦٦,٥٨٤	٥٤,٠٦٥	
٥١,٠٥١ (١,٨١٧)	١٩,١٢٩ (٧,٨٧٥)	محتجزات مدينة ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة المحتجزات المدينة
٤٩,٢٣٤	١١,٢٥٤	
١٨٧,٥١٠ (١٨٧,٥١٠)	١٨٧,٥١٠ (١٨٧,٥١٠)	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات ناقصاً: مخصص للانخفاض في قيمة ذمم تجارية أخرى
١٢٠,١٦٣	١١٧,٩٠٠	مبلغ مستحق نتيجة لإلغاء اتفاقية شراء
٦١,٩٧٣	٤٤,٧٧٧	مبالغ مدفوعة مقدماً إلى مقاولين
١١,٧٩٩	٢٠,٧٠٨	مبالغ مدفوعة مقدماً لموردين
٥,٠٧٩	٣,٦٩٩	مدفوعات وذمم مدينة أخرى
٣,٣٤٣	-	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود
١٣,٧٩٧	١٨,٧٩٤	مدينون آخرون
٢١٦,١٥٤	٢٠٥,٨٧٨	
٣٣١,٩٧٢	٢٧١,١٩٧	
(٢٩٥,٠٧٣)	(٢٦٧,٦٢٣)	ناقصاً: الجزء المتداول
٣٦,٨٩٩	٣,٥٧٤	الجزء غير المتداول

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
١,٠٤١,١٠٢ (١,٠٥٦,٨٠٢)	١٢٩,٩١٤ (١٣٥,٥٨١)	تم تحليل المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كما يلي: تكاليف عقود متكبدة وأرباح معترف بها ناقصاً: فواتير نسبة الإنجاز
(١٥٠,٧٠٠)	(٥,٦٦٧)	
(١٩,٠٤٣)	(٥,٦٦٧)	تم تحليلها بوصفها: مبالغ مستحقة إلى عملاء عن أعمال عقود (إيضاح ١٨)
٣,٣٤٣	-	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٦,٢٢٢ ٣٠,٦٧٧	٣,٥٧٤ -	تم تحليل الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية والأخرى كما يلي: الجزء غير المتداول من الذمم المدينة التجارية الجزء غير المتداول من المحتجزات المدينة
٣٦,٨٩٩	٣,٥٧٤	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ٣٩,٢٦٩,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٤٩,٦٤٢,٠٠٠ درهم) عاملة بالكامل.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١١ الذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ١٤,٧٩٦,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١٦,٩٤٢,٠٠٠ درهم) تأخر سدادها لكنها لم تتعرض للانخفاض في قيمتها. تتعلق تلك الذمم المدينة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لديهم تاريخ حديث في العجز عن السداد. إن تحليل عمر هذه الذمم المدينة التجارية هو على النحو التالي:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٤,٤٦١	٣,١٥٠	حتى ٣ أشهر
١٢,٤٨١	١١,٦٤٦	أكثر من ٣ أشهر
١٦,٩٤٢	١٤,٧٩٦	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ١٥١,٣٣٩,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١٥٠,٨٠٣,٠٠٠ درهم) تعرضت للانخفاض في قيمتها وتم رصد مخصص كامل لها. تتعلق تلك الذمم المدينة التجارية التي تعرضت للانخفاض في قيمتها بشكل فردي بالعملاء الذين يعانون من ظروف اقتصادية حرجة. إن تحليل عمر هذه الذمم المدينة التجارية هو على النحو التالي:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
١٥٠,٨٠٣	١٥١,٣٣٩	أكثر من ٦ أشهر

فيما يلي الحركة في المخصص الذي رصدته المجموعة بالنسبة للذمم المدينة التجارية:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
١٥٧,٧٦٣	١٥٠,٨٠٣	في ١ يناير
١٨,١٨٠	٣,١٦٣	مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية (إيضاح ٢٤)
(٢٥,١٤٠)	(٢,٦٢٧)	عكس مخصص
١٥٠,٨٠٣	١٥١,٣٣٩	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي الحركة في المخصص الذي رصدته المجموعة بالنسبة للانخفاض في قيمة المحتجزات المدينة:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
-	١,٨١٧	في ١ يناير
١,٨١٧	٦,٠٥٨	مخصص الانخفاض في قيمة المحتجزات المدينة (إيضاح ٢٤)
١,٨١٧	٧,٨٧٥	في ٣١ ديسمبر

تم إدراج وتحرير مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة في بيان الدخل الشامل. يتم عادة حذف المبالغ المحملة على حساب المخصص عندما لا يكون هناك توقع باسترداد نقد إضافي.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ الميزانية العمومية هو القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة المذكورة أعلاه. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية موجودات مبيعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١٢ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات الخاضعة للسيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل المساهمين الرئيسيين أو أعضاء مجلس الإدارة أو التي يمارسون عليها نفوذاً إدارياً فعالاً.

(أ) معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة المعاملات الهامة التالية خلال السنة مع الأطراف ذات العلاقة خلال سياق العمل العادي وبالأسعار والشروط المتفق عليها بين الأطراف.

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
		مساهم رئيسي
٢,٩٣٦	١,٥٤٧	إيرادات أخرى ناتجة من العمليات / إيرادات تمويل
٦,٧٦٥	-	تحويل إلى استثمار عقاري (إيضاح ٦)
		أطراف أخرى ذات علاقة
١٩,٣٣٥	-	تحويل استثمار عقاري إلى شركة استثمارات عقارية (إيضاح ٦)

(ب) مكافآت أفراد الإدارة العليا

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
		تعويضات أفراد الإدارة العليا
٢١,٨٣٢	٢٢,٨٦٨	رواتب ومنافع أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٦٤٩	٩٤٢	منافع إنهاء الخدمة وما بعد التوظيف
٧٢٠	٦٥٣	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
٢٣,٢٠١	٢٤,٤٦٣	

(ج) تتكون المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة مما يلي:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
		غير متداولة
٢,٣٩٤,٠٥٦	-	مبالغ مستحقة من طرف آخر ذي علاقة
٢,٣٩٤,٠٥٦	-	
		متداولة
١٧,٧٨٢	١٨,٨٥٦	مبالغ مستحقة من شريك المشاريع مشتركة
١,١١٦	٢,٤٩٧,٢٦٤	مبالغ مستحقة من أطراف أخرى ذات علاقة
١٨,٨٩٨	٢,٥١٦,١٢٠	

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١٢ أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) تتكون المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة مما يلي (تابع):

يتضمن النقد وما في حكمه وديعة ثابتة تبلغ قيمتها ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٨٠,٩١٧,٠٠٠ درهم) مودعة لدى بنك دبي الإسلامي، مساهم رئيسي في الشركة.

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، بلغت قيمة القروض المصرفية للشركة من بنك دبي الإسلامي ٣٧٧,٧٣٩,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٣٩٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم).

في ٢٠١٠، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة نقضي ببيع عقارات وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٢,٢٣٧,٤٣٥,٠٠٠ درهم. فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة:

- (١) يستحق قبض مقابل البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك.
- (٢) يمكن تسوية مقابل البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسب تقدير المشتري. إذا كانت التسوية عينية، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع أو المشتري. و
- (٣) يبقى لدى الشركة الالتزام بشأن باقي سعر شراء الأراضي المحتفظ بها للتطوير.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، كان الجزء غير المتداول من رصيد المبالغ المستحقة من طرف آخر ذي علاقة يمثل القيمة المخصصة للمقابل المذكور أعلاه بمعدل ٧٪ سنوياً.

وقعت الشركة اتفاقية خلال السنة وتعديل على اتفاقية بيع وشراء تم بموجبها، اعتباراً من ٢٠ أبريل ٢٠١٢، تخفيض المقابل المالي للبيع بقيمة ٧٣١ مليون درهم، وذلك نتيجة لالتزام المشتري بتسوية رصيد عند الطلب نقداً أو عيناً أو كلاهما. تتطوي توقعات الإدارة على أن ذلك المبلغ القائم ستتم تسويته خلال السنة القادمة.

عمل تأثير تحرير خصم القيمة العادلة على الذم المدينة غير المتداولة على مقاصة التخفيض في المقابل المالي لعملية البيع.

(د) تتكون المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة مما يلي:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
		متداولة
٢,١٤٨	٢,٣٤٧	مبالغ مستحقة لمساهم رئيسي
١٢,٢٦٥	١٣,٠٠٤	مبالغ مستحقة من شريك المشاريع مشتركة
١٤,٤١٣	١٥,٣٥١	

١٣ أرصدة نقدية ومصرفية

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
١٥٤,١٨٣	٦٠,٧٥١	أرصدة نقدية ومصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب
١٨٤,٩٤٨	٢٠٧,١٠٢	ودائع ثابتة قصيرة الأجل
٤٣٧	٥٢٦	النقد في الصندوق
٣٣٩,٥٦٨	٢٦٨,٣٧٩	

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١٣ أرصدة نقدية ومصرفية (تابع)

لإغراض بيان التدفقات النقدية الموحدة يشمل النقد وما في حكمه ما يلي:

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٣٣٩,٥٦٨	٢٦٨,٣٧٩	الأرصدة النقدية والمصرفية
(١٤٧,٤٣٩)	(١٣٢,٨١٥)	ناقصاً: السحب على المكشوف
(٢٠,٧٦٠)	(٢٠,٠٠٠)	ناقصاً: الودائع التي يحين تاريخ استحقاقها بعد أكثر من ثلاث أشهر
١٧١,٣٦٩	١١٥,٥٦٤	النقد وما في حكمه

تحمل الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب عوائد تتراوح بين ١,١٩٪ و ١,٦٩٪ سنوياً (٢٠١١: ٠,٢٠٪ و ٣,١٢٥٪ سنوياً).

١٤ رأس المال

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، تكون رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم (٢٠١١: ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم). إن كافة الأسهم مُصرَّحٌ بها وصادرة ومدفوعة بالكامل.

١٥ احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة لعام ١٩٨٤ (وتعديلاته)، والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني، وهذا التحويل غير قابل للتوزيع. ينبغي أن تستمر عمليات التحويل لهذا الاحتياطي حتى يساوي هذا الاحتياطي نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

١٦ قروض

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
١١٨,٠٠٠	٤٤٦,٨٧١	غير متداولة
-	١,٩٧١	التزامات تمويل إسلامي
١١٨,٠٠٠	٤٤٨,٨٤٢	قروض إسلامية أخرى
٦٤٦,١٦٧	٣٠٢,٢٨٣	متداولة
١٥١,٣٨١	١٣٦,٣٢٥	التزامات تمويل إسلامي
٧٩٧,٥٤٨	٤٣٨,٦٠٨	قروض إسلامية أخرى
٩١٥,٥٤٨	٨٨٧,٤٥٠	مجموع القروض

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١٦ قروض (تابع)

المجموع ألف درهم	قروض إسلامية أخرى ألف درهم	التزامات تمويل إسلامي ألف درهم	
١,٠٣١,٩٦٠	١٥٣,٤٨٥	٨٧٨,٤٧٥	١ يناير ٢٠١١
٣٢,١٨٦	٣٢,١٨٦	-	إضافات
(١٤٨,٥٩٨)	(٣٤,٢٩٠)	(١١٤,٣٠٨)	دفعات السداد
٩١٥,٥٤٨	١٥١,٣٨١	٧٦٤,١٦٧	٣١ ديسمبر ٢٠١١
٨,٤٦٢	٨,٤٦٢	-	إضافات
-	(١٩,٩٧٨)	١٩,٩٧٨	تحويلات
(٣٦,٥٦٠)	(١,٥٦٩)	(٣٤,٩٩١)	دفعات السداد
٨٨٧,٤٥٠	١٣٨,٢٩٦	٧٤٩,١٥٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٢

تتمثل التزامات التمويل الإسلامي في تسهيلات الإجارة والمراحة تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم رئيسي) ومن بنوك إسلامية محلية ومؤسسات مالية أخرى. يتم استخدام التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. حملت التزامات التمويل الإسلامي معدل ربح فعلي لمدة شهر واحد أيبور + ٣٪ ويحد أدنى ٥٪ إلى ٦,٢٥٪ سنوياً (٢٠١١: شهر واحد أيبور + ٣٪ وحد أدنى ٤,٥٪ إلى ٦,٢٥٪ سنوياً)، وهي مستحقة السداد من خلال أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة عشرة سنوات من تاريخ الميزانية العمومية. إن القروض الإسلامية مضمونة من خلال الرهون على العقارات المحتفظ بها للتطوير البيع (إيضاح ١٠) وإحدى المباني (إيضاح ٥) واستثمار عقاري (إيضاح ٦).

تتضمن القروض الإسلامية الأخرى تسهيل سحب على المكشوف بقيمة ١٣٢,٨١٥,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١٤٧,٤٣٩,٠٠٠ درهم) لدى بنك إسلامي محلي، ويحمل هذا التسهيل معدل ربح فعلي استناداً إلى سعر الربح السائد بين البنوك الإماراتية (EIBOR) استناداً إلى ٣ شهور أيبور + ٤٪ ويحد أدنى ٩,٥٪ (٢٠١١: ٣ أشهر أيبور + ٤,٥٪ ويحد أدنى ٩,٥٪). بعد نهاية السنة وقعت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة مع البنك (تخضع لشروط محددة)، والتي تم بموجبها إعادة هيكلة السحب على المكشوف إلى قرض مستحق السداد خلال فترة ستة سنوات، مع مراجعة معدل الربح الذي يبلغ ٣ أشهر أيبور + ٣٪ ويحد أدنى ٥,٥٪. فعالية معدل الربح المعدل تبدأ اعتباراً من ١ مارس ٢٠١٢.

تتضمن القروض مبلغ ٣٧٧,٧٣٩,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٣٩٥,٥١٢,٠٠٠ درهم) تم الحصول عليها من المساهم الرئيسي.

١٧ مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء

تمثل المبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء أقساط المقبوضة من عملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير والبيع بقيمة ٧٥٤,٦١٨,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ١,٠٨٨,٠٣٨,٠٠٠ درهم)، وبخصوص عقود عملاء بقيمة ٢٤٦,٠٠٠ درهم (٢٠١١: ٥,٦٦٤,٠٠٠ درهم).

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

١٨ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٦,٨٢٠	١٣٣,٤٣٤	ذمم دائنة تجارية
٣٠٨,٣٤٨	٤١١,٨٣٤	ذمم دائنة لشراء أراضي
٤٩,٧١٥	٦٤,٤٤٤	رسوم التسهيلات الإسلامية المستحقة
١٣١,٨٣٥	٥٧,٢٧١	مستحقات تكاليف مشاريع
١٩,٠٤٣	٥,٦٦٧	مبالغ مستحقة لعملاء عن عقود أعمال
٦,٨٨٠	٤,١٥٢	الضريبة المستحقة
١٦٠,٢٧٧	٢١٤,٢٢٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٧٨٢,٩١٨	٨٩١,٠٣٠	
(٤٨٨,٥٥٠)	(٨٩١,٠٣٠)	الجزء المتداول
٢٩٤,٣٦٨	-	الجزء غير المتداول

١٩ محتجزات دائنة

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩,٩٧٥	٢٥,٠٨٩	الجزء غير المتداول
٦٩,٥٤١	٨١,١٧٧	الجزء المتداول
١١٩,٥١٦	١٠٦,٢٦٦	المحتجزات الدائنة

من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح من سنة واحدة إلى خمس سنوات من تاريخ الميزانية العمومية. تقارب القيمة العادلة للمحتجزات الدائنة غير المتداولة قيمها الدفترية نظراً لأن أثر الخصم لا يعتبر كبيراً.

٢٠ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٥٢٩	٧,٥٩٤	في ١ يناير
٢,٢٠٨	٢,٤٧٦	استهلاك السنة (إيضاح ٢٥)
(٣,١٤٣)	(١,٥٦٨)	المدفوعات
٧,٥٩٤	٨,٥٠٢	في ٣١ ديسمبر

وفقاً لأحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩، أجرت الإدارة تقييم للقيمة الحالية للالتزامات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ و ٢٠١١ باستخدام طريقة وحدة التسليف المتوقعة فيما يتعلق مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المستحقة السداد بموجب قانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة. وبحسب هذه الطريقة، تم إجراء تقييم لفترة الخدمة المتوقعة للموظف مع المجموعة وللراتب الأساسي المتوقع بتاريخ ترك الخدمة. تم تقدير زيادات رواتب إضافية على أساس متوافق مع التقدم الطبيعي لراتب الموظف تماشياً مع سلم رواتب المجموعة والخبرة السابقة وأوضاع السوق. افترضت الإدارة متوسط تكاليف زيادة / ترقية بنسبة ٥٪ (٢٠١١: ٥٪). تم خصم الالتزام المتوقع بتاريخ ترك الخدمة إلى صافي قيمته الحالية باستخدام معدل خصم بلغ ٣٪ (٢٠١١: ٤,٥٪).

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢١ إيرادات

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٣٤,٧٢٣	٢٦٤,٧٣٦	بيع عقارات
١٣٩,٥٤٥	١٩٣,٩٥٨	إيرادات مصادرة عقارات
٢٧,٨٦٣	٢٩,٩٣١	إدارة عقارات
١٦,٥٦٩	٢٤,٥٠٠	إيرادات مرافق
٧,٨١٦	٢١,٨١٨	إيرادات تأجير
٥٢,٤٨٥	١٦,٧٧٤	إدارة عقود
١,٧١٢	٥٣٣	أخرى
(٧٤,٨٤٢)	-	عقارات مرتجعة
٨٠٥,٨٧١	٥٥٢,٢٥٠	

٢٢ تكاليف مباشرة

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٨٧,٠١٠	٢٥٦,٤٢٣	تكاليف عقارات مبيعة (إيضاح ١٠)
		مخصص لانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع- بالصافي (إيضاح ١٢)
٧٢,٢٩٣	٦٧,١٦٩	إدارة مرافق
٦,٥٠٤	١٢,٩١٣	تكاليف عقود
٧٣,٦٤٦	١٠,٦١٣	تكلفة تأجير
٥,٠٦٤	٤,٥٨٨	أخرى
٢,٧٠٢	١,٥٣٦	عقارات مرتجعة (إيضاح ١٠)
(٤٠,٣٠٥)	-	
٧٠٦,٩١٤	٣٥٣,٢٤٢	

٢٣ إيرادات أخرى ناتجة من العمليات

٢,٠٤٣	١١٤	رسوم التوحيد
٤,١٧٣	٤,٣١٦	إيرادات أخرى ناتجة من العمليات
٦,٢١٦	٤,٤٣٠	

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢٤ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٥٦,١٧٦	٥٩,١٠٥	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)
١١,١٠٨	١١,٩٠٩	أتعاب مشاركة
١١,٩٥٠	٩,٥٥١	أتعاب قانونية ومهنية
(٥,١٤٣)	٩,٢٢١	مخصص / (عكس) للانخفاض في قيمة ذمم مدينة تجارية وأخرى - بالصافي (إيضاح ١١)
٧,٤٢٧	٥,٩٣٣	استهلاك (إيضاح ٥)
٢,٦٨٥	٢,٩٦١	مصاريف اتصالات
٣,٠٥٠	٢,٩٢١	مصاريف تسويق وبيع
٢,٨٢٠	١,٦٠٤	إيجار
٢,٧٧٠	-	ذمم مدينة تجارية محذوفة
١٤,٠٤٤	١٢,٥٤٨	أخرى
١٠٦,٨٨٧	١١٥,٧٥٣	

٢٥ تكاليف الموظفين

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٤٣,٦٠٠	٤٥,٥٦٥	رواتب وأجور
٢,٢٠٨	٢,٤٧٦	مكافآت نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
١٠,٣٦٨	١١,٤٠٨	منافع أخرى
٥٦,١٧٦	٥٩,٤٤٩	

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
-	٣٤٤	مدرجة ضمن:
٥٦,١٧٦	٥٩,١٠٥	تكاليف مباشرة
٥٦,١٧٦	٥٩,٤٤٩	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٤)

٢٦ (تكاليف) / إيرادات تمويل - بالصافي

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٦٢,٩٢٤	٦٦,٠٢٤	على قروض مصرفية
١٩,٢٥٩	-	على ذمم دائنة تجارية مخصومة
(٣٥,٤١٤)	(١,٦١٩)	ناقصاً: مبالغ مرسلة على موجودات مؤهلة (إيضاحات: ٦ و ١٠)
٤٦,٧٦٩	٦٤,٤٠٥	مجموع تكاليف التمويل
٢٢,٣٩٨	٧,٥٤٠	من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
١٥٦,٦٢١	-	على ذمم مدينة مخصومة من طرف ذو علاقة
٩,٢٥٨	١,٩٣٧	على ذمم مدينة تجارية مخصومة
١٨٨,٢٧٧	٩,٤٧٧	مجموع إيرادات التمويل
١٤١,٥٠٨	(٥٤,٩٢٨)	صافي (تكاليف) / إيرادات التمويل

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢٧ ربحية السهم الواحد

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الواحد من خلال تقسيم الأرباح العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة عن طريق المتوسط المرجح لإصدار عدد من الأسهم العادية خلال السنة (إيضاح ١٤).

٢٠١١	٢٠١٢	
٣٧,٧٠٣	٣٨,٦٠٥	الأرباح العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالآلاف الدراهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لأسهم عادية قيد الإصدار (بالآلاف)
٠,٦٥	٠,٦٧	ربحية السهم الواحد (بالفلس)

المُخَفَّفَة

لم تُصدر الشركة أي أدوات من شأنها أن يكون لها تأثير مخفف على ربحية السهم عند استخدامها.

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢٨ التدفقات النقدية من أنشطة العمليات

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
		التدفقات النقدية من أنشطة العمليات
٤١,٣٩٧	٣٩,٦٤٣	الأرباح قبل الضريبة
		تعديلات بسبب:
٨,٧٦١	٦,٣٩٩	الاستهلاك (إيضاح ٥)
٢,٢٠٨	٢,٤٧٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
(٥,١٤٤)	٩,٢٢١	(عكس) / مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٤)
٢,٧٧٠	-	ذمم مدينة تجارية محذوفة (إيضاح ٢٤)
		الحذف ومخصص الانخفاض في القيمة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٧٢,٢٩٣	٦٧,١٦٩	(إيضاح ٢٢)
(١٨٨,٢٧٧)	(٩,٤٧٧)	إيرادات تمويل (إيضاح ٢٦)
٤٦,٧٦٩	٦٤,٤٠٥	تكاليف تمويل (إيضاح ٢٦)
٨٦٣	(٦٢٣)	الحصة من نتائج عمليات شركات زميلة (إيضاح ٧)
٩٧,٥٣٤	(٦,٢٦٢)	(ربح) / خسارة التقييم العادل للاستثمارات العقارية (إيضاح ٦)
١,٠٦٠	(٢٠٦)	خسائر / (أرباح) من استبعاد ممتلكات ومعدات (إيضاح ٢٤)
		التدفقات النقدية للعمليات قبل دفعة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨٠,٢٣٤	١٧٢,٧٤٥	والتغيرات في رأس المال العامل
		دفعة مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
(٣,١٤٣)	(١,٥٦٨)	
١١٩,١٥٤	٣٣,٣٢٥	النقص في ذمم مدينة تجارية وأخرى غير متداولة
(٣٤,٦٤٠)	(٢٤,٨٨٦)	النقص في محتجزات غير متداولة مستحقة السداد
(٣٩٢,٨١٨)	(٨٣,٥٦٢)	النقص في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء غير متداولة
		التغيرات في رأس المال العامل:
٤٧١,٧١٩	١١٠,٨٧٩	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع صافية من مستحقات تكاليف المشاريع
٨١,١٥١	٢٠,١٦٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٢,٧٨٣)	(١,٥٠٣)	مخزون
(٣,٣٥٧)	(١٠٣,١٦٦)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٧,٥١٩	١١,٦٣٦	محتجزات دائنة
(١٧١,٠٠٧)	(٢٥٥,٢٧٦)	سلف من العملاء
(٧٥,٩٤٣)	١٢٦,١٥٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٤,٠٢٠)	٩٣٨	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٧٢,٠٦٦	٥,٨٨٠	صافي النقد الناتج عن / (المستخدم في) أنشطة العمليات

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٢٩ التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، ترتب على المجموعة التزامات بقيمة ٣٩٥,٦٠٣,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٤٨٩,٥٤٩,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بعقود مشاريع المصدرة صافية من الفواتير المستلمة والمستحقات في ذلك التاريخ. كما ترتب على المجموعة التزامات فيما يتعلق بشراء أراضي بقيمة ٤١٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٤١٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم).

٣٠ مطلوبات محتملة

في ديسمبر ٢٠١٢، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بالأداء و ضمانات أخرى أصدرتها المصارف بالنيابة عن إحدى الشركات التابعة في سياق العمل العادي، وبلغت قيمة هذه المطلوبات المحتملة ٢٧,٢٢٧,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٦٣,١٣٣,٠٠٠ درهم).

٣١ معلومات القطاعات

قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات رئيسية: التطوير العقاري والأعمال الكهربائية والميكانيكية وإدارة العقارات والمرافق.

تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاعات الأعمال بغرض اتخاذ قرارات استراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى أرباح أو خسائر العمليات.

المجموع ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الأعمال الكهربائية والميكانيكية ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
				٣١ ديسمبر ٢٠١٢
٥٥٢,٢٥٠	٥٤,٤٣١	١٦,٧٧٤	٤٨١,٠٤٥	إيرادات القطاعات الخارجية
٣٨,٦٠٥	١٧,٢١٦	(٩,٥٠١)	٣٠,٨٩٠	أرباح / (خسائر) القطاعات
٦,٥٦٨,٣٢٤	٥٨,٨٧٠	٣٧,٦٤٣	٦,٤٧١,٨١١	موجودات القطاعات
				٣١ ديسمبر ٢٠١١
٨٠٥,٨٧١	٤٤,٤٣٢	٥٢,٤٨٩	٧٠٨,٩٥٠	إيرادات القطاعات الخارجية
٣٧,٧٠٣	١٩,٩٤٢	(٥١,٤٣٤)	٦٩,١٩٥	أرباح / (خسائر) القطاعات
٦,٧٩٤,١٦٧	٦٩,٤٨٢	٨٤,٢٧٨	٦,٦٤٠,٤٠٧	موجودات القطاعات

المعلومات الجغرافية

لم تكن هناك إيرادات من العقارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٠١١: ١٩,١٩٨,٠٠٠ درهم). تبلغ قيمة الموجودات الواقعة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣٠٩,٦٠٤,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١١: ٣١٥,٤٩٠,٠٠٠ درهم).

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٣٢ الأدوات المالية بحسب الفئة

لقد تم تطبيقات السياسات المحاسبية بخصوص الأدوات المالية على البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٢	قروض و ذمم مدينة ألف درهم	متوفرة للبيع ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات بحسب الميزانية العمومية			
	-	٢٠,٥١٧	٢٠,٥١٧
موجودات متوفرة للبيع			
ذمم مدينة تجارية وأخرى باستثناء الدفعات المقدمة والمبالغ المدفوع مقدماً لمقاولين وموردين	٢٠٢,٠١٣	-	٢٠٢,٠١٣
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	٢,٥١٦,١٢٠	-	٢,٥١٦,١٢٠
أرصدة نقدية ومصرفية	٢٦٨,٣٧٩	-	٢٦٨,٣٧٩
	٢,٩٨٦,٥١٢	٢٠,٥١٧	٣,٠٠٧,٠٢٩
المطلوبات بحسب الميزانية العمومية			
ذمم مدينة تجارية وأخرى باستثناء الدفعات المستحقة من عملاء عن أعمال عقود محتجزات دائنة	٨٨١,٢١١	٨٨١,٢١١	٨٨١,٢١١
قروض	١٠٦,٢٦٦	١٠٦,٢٦٦	١٠٦,٢٦٦
مبالغ مستحقة السداد إلى أطراف ذات علاقة	٨٨٧,٤٥٠	٨٨٧,٤٥٠	٨٨٧,٤٥٠
	١٥,٣٥١	١٥,٣٥١	١٥,٣٥١
	١,٨٩٠,٢٧٨	١,٨٩٠,٢٧٨	١,٨٩٠,٢٧٨

(. .)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (تابع)

٣٢ الأدوات المالية بحسب الفئة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١١		
المجموع ألف درهم	متوفرة للبيع ألف درهم	قروض وذمم مدينة ألف درهم
الموجودات بحسب الميزانية العمومية		
١٩,٥٠٧	١٩,٥٠٧	-
موجودات مالية متوفرة للبيع		
٢٥٣,١٢٠	-	٢٥٣,١٢٠
ذمم مدينة تجارية وأخرى باستثناء الدفعات المقدمة		
٢,٤١٢,٩٥٤	-	٢,٤١٢,٩٥٤
والمبالغ المدفوع مقدماً لمقاولين وموردين		
٣٣٩,٥٦٨	-	٣٣٩,٥٦٨
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة		
٣,٠٢٥,١٤٩	١٩,٥٠٧	٣,٠٠٥,٦٤٢
أرصدة نقدية ومصرفية		
المطلوبات بحسب الميزانية العمومية		
ذمم مدينة تجارية وأخرى باستثناء الدفعات المستحقة		
٧٥٦,٩٩٥	٧٥٦,٩٩٥	
من العملاء عن أعمال عقود		
١١٩,٥١٦	١١٩,٥١٦	
محتجزات دائنة		
٩١٥,٥٤٨	٩١٥,٥٤٨	
قروض		
١٤,٤١٣	١٤,٤١٣	
مبالغ مستحقة السداد إلى أطراف ذات علاقة		
١,٨٠٦,٤٧٢	١,٨٠٦,٤٧٢	