

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

صفحة

١

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

٦-٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

٨ - ٧

بيان المركز المالي الموحد

٩

بيان الربح أو الخسارة الموحد

١٠

بيان الدخل الشامل الموحد

١١

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

١٣ - ١٢

بيان التدفقات النقدية الموحد

٦٧ - ١٤

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

يسر مجلس الإدارة أن يقدم تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الأنشطة الأساسية

تعمل المجموعة بشكل رئيسي في استثمارات المؤسسات التجارية والأعمال العقارية التي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. تمتلك المجموعة أيضاً مبنى للشقق الفندقية.

نتائج السنة

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بمبلغ ٢٣,٤٦٩ ألف درهم (٢٠١٨: ٢٥,٩٩٧ ألف درهم) وبلغت خسارة السنة ١٠,٦٥٤ ألف درهم (٢٠١٨: ربح بمبلغ ٣,٠٣٠ ألف درهم).

مجلس الإدارة

كان أعضاء مجلس إدارة المجموعة خلال السنة ممثلين بالسادة:

رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو
عضو
عضو
عضو
عضو

السيد/ جاسم محمد الصديقي
السيد/ صالح هاشم الهاشمي
السيد/ فريح سعيد القبسي
السيد/ شفيق أحمد صالح عبد الحميد
السيد/ جاسم حسين أحمد العلي
السيد/ أجيت فيجاي جوشي
السيدة/ ناتاشا إبراهيم حنون

إبراء ذمة

يبرئ مجلس الإدارة ذمة كل من رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

مدقق الحسابات

يقترح مجلس الإدارة بإعادة تعيين ديوليت أند توش (الشرق الأوسط) كمُدقق الحسابات الخارجي للمجموعة للسنة التي سوف تنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

بالنيابة عن مجلس الإدارة



رئيس مجلس الإدارة
أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة

٣ مارس ٢٠٢٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لـ إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وكل من البيانات الموحدة للربح أو الخسارة، والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين جنباً إلى جنب مع متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أظهر تقريره المؤرخ في ٢٥ مارس ٢٠١٩ رأي غير معدل حولها.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي حددناها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي أجريناها لمعالجة تلك الأمور.

تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير	بلغت القيمة الإجمالية للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير للمجموعة ١,٠٢٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٦١٪ من إجمالي الموجودات) وبلغت خسارة القيمة العادلة غير المحققة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد ٢٢,٥ مليون درهم. تقوم المجموعة بقياس هذه العقارات وفقاً لقيمتها العادلة، وقياسها ذاتي بحكم طبيعته وذلك بسبب الطبيعة الفردية وموقع كل عقار مما يؤثر بشكل كبير على دخل الإيجار أو سعر المبيعات المتوقع.
يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية حول قياس الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير، والتي تضمنت على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
• تقييم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• تقييم تصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة على قياس تلك العقارات؛
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• تقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيمين الخارجيين من الأطراف الأخرى لتقييم العقارات التي قامت المجموعة بتعيينهم وتقييم نطاق عملهم؛
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• الحصول على ومراجعة تقارير التقييم التي تغطي كل العقارات؛
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• لعينة مختارة من الممتلكات، شارك أخصائيين التقييم العقاري الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الرئيسية التي لا يمكن مقارنتها بشكل سهل بالمعايير المنشورة وأهميتها ومعقوليتها؛ والتأكيد على أن نهج التقييم كان متوافقاً مع معايير المعهد الملكي للمساهمين القانونيين؛
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• عندما تكون الافتراضات تبدو أنها خارج النطاق المتوقع أو تظهر أنها غير عادية، فقد أجرينا مزيد من التحقيقات، عندما يكون ضرورياً، وأجرينا مزيداً من المناقشات مع المقيمين وحصلنا على أدلة لدعم التفسيرات الواردة؛
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• ولعينة مختارة، تم اختبار البيانات التي تستند إليها عملية التقييم والتي قدمتها المجموعة للمقيمين؛
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• مطابقة إجمالي التقييم كما في تقرير المقيمين مع المبلغ المدرج في البيانات المالية الموحدة؛
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• التحقق من الدقة الحسابية لتحديد صافي خسارة القيمة العادلة؛ و
• تستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات إلى تقييمات خارجية باستخدام معلومات السوق ذات العلاقة، عند توفرها، الناتجة من معاملات العقارات المماثلة. قد تكون هناك حاجة إلى حد كبير من التقدير من المقيمين وإدارة المجموعة في حالة عدم توفر معلومات يمكن ملاحظتها أو عند إجراء تعديلات جوهرية على معلومات السوق القابلة للملاحظة.	• تقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) (يتبع)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، والتقرير السنوي للمجموعة، الذي نتوقع الحصول عليه بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصِح عنه في هذا الشأن.

إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في التقرير السنوي للمجموعة، عند الاطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقاً لمعايير التدقيق.

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في إعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً للنظام الأساسي للشركة وللأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكّنها من إعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

يعتبر القائمون على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي؛
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية؛
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية؛
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل؛ و
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت والأنشطة داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم بإطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ألا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي
إشراق للاستثمار ش.م.ع. (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) (يتبع)

إفصاح حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيد بما يلي:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير أعضاء مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- كما هو مبين في إفصاح رقم ٨ و ١٠، قامت المجموعة بالاستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- يظهر الإفصاح رقم ٢٠ الإفصاحات المتعلقة بأهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت انتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد ارتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد التأسيس مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

عباده محمد وليد القوتلي

رقم القيد ١٠٥٦

٣ مارس ٢٠٢٠

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩٩,٩٧٠	١٠٦,٥٠١	٥	ممتلكات ومعدات
٨٦٣,٧٦٩	٨٤١,٤٤٠	٦	استثمارات عقارية
١١٤,٢١٥	١٨٤,٣٩٧	٧	استثمارات عقارية قيد التطوير
١٢٩,٤٠٠	١٠٩,٦٧٦	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٢,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٩	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١,٣٨١	١,٣٨١		ذمم مدينة أخرى
١,٢٥٠,٧٣٥	١,٢٨٣,٣٩٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٩٠	٦٤		مخزون
٢٢,٢٨٩	٢٢,٨٢٠	١١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٥١,٢٥٧	١٨٥,٢٠١	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٣٩,٥٥٨	٩	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
٣٣,٣٢٢	٧٤٤	٢٠	مستحق من جهة ذات علاقة
١٢٤,٢٠٤	١٤٣,٦٦٤	١٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
٣٣١,١٦٢	٣٩٢,٠٥١		مجموع الموجودات المتداولة
١,٥٨١,٨٩٧	١,٦٧٥,٤٤٦		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	١٣	رأس المال
(٩,١٨٩)	(٩,١٨٩)	١٣	أسهم خزينة
١٣٧,٢٨٣	١٣٧,٢٨٣	١٤	إحتياطي قانوني
(٩٨٣,٤٤٢)	(٩٩٤,٠٩٦)		خسائر متراكمة
(٢٦,٠٩٦)	(٤٥,٨٢٠)	١٥	إحتياطي إعادة تقييم استثمارات
١,٤٤٣,٥٥٦	١,٤١٣,١٧٨		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٥٣٨	٧٠٠	١٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	٤,٨١٠	١٧	مطلوبات عقود الإيجار
٦٦,٥٥٣	١٥٨,٨١١	١٨	قروض بنكية
٦٧,٠٩١	١٦٤,٣٢١		مجموع المطلوبات غير المتداولة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (بتبع)

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٢٦,٦٩٩	٥٦,٨٦٦	١٩	المطلوبات المتداولة
-	١,٦٩٧	١٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣٩,٧٢٣	-	٢٠	مطلوبات عقود الإيجار
٤,٨٢٨	٣٩,٣٨٤	١٨	قرض من جهة ذات علاقة
			قروض بنكية
٧١,٢٥٠	٩٧,٩٤٧		مجموع المطلوبات المتداولة
١٣٨,٣٤١	٢٦٢,٢٦٨		مجموع المطلوبات
١,٥٨١,٨٩٧	١,٦٧٥,٤٤٦		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة المدرجة في التقرير تعرض وبشكل عادل من جميع النواحي الجوهرية الوضع المالي الموحد والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة كما في وللفترات المعروضة في التقرير.



عضو مجلس الإدارة



رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	إيضاحات	
٢٥,٩٩٧	٢٣,٤٦٩	٢١	إيرادات من عمليات تجارية
(١٠,٨٨٦)	(١١,٧٤٤)	٢٢	مصاريف تشغيلية مباشرة
١٥,١١١	١١,٧٢٥		إجمالي الربح من العمليات التجارية
١١,٩٨٢	١٨,٣١٠	٢٣	إيرادات تمويل
(١,٤٩٣)	(٦,٧٦٣)	٢٤	تكاليف تمويل
١٠,٤٨٩	١١,٥٧٨		صافي إيرادات التمويل
٢,٥٠٢	٤,٢٤٧		إيرادات أنصبة أرباح
٥,٦٧٠	١,٤٣٨	١٠	تغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٨,١٧٢	٥,٦٨٥		صافي مكسب من استثمارات
٣٣,٧٧٢	٢٨,٩٨٨		مجموع إيرادات التشغيل
(١٨,٤١٣)	(١٥,٥٩٩)	٢٥	مصاريف عمومية وإدارية
(٦,٧٧٢)	(٢٣,٠٣٤)	٦	صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
(٤,٥١٤)	٤٩٩	٧	صافي مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة لاستثمارات عقارية قيد التطوير
(١,١٥٨)	(١,٠٦١)		مصاريف بيع وتسويق
-	(٤٤٢)	٩	انخفاض قيمة استثمارات دين بالتكلفة المطفأة (مصاريف)/ إيرادات أخرى
١١٥	(٥)		
٣,٠٣٠	(١٠,٦٥٤)		(خسارة)/ ربح السنة
٠,٠٠١٣	(٠,٠٠٤٦)	٢٦	(خسارة)/ ربح العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	إيضاح
٣,٠٣٠	(١٠,٦٥٤)	(خسارة)/ ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		<i>البنود الذي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:</i>
		تغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية
		المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
		الآخر
(٢٥,٧٥٢)	(١٩,٧٢٤)	٨
(٢٥,٧٥٢)	(١٩,٧٢٤)	مجموع الخسارة الشاملة الأخرى
(٢٢,٧٢٢)	(٣٠,٣٧٨)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

مجموع حقوق الملكية	احتياطي إعادة تقييم استثمارات	تغيرات متراكمة في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع	خسائر متراكمة	احتياطي قانوني	أسهم خزينة	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٤٧٥,٤٦٧	-	(٣٤٤)	(٩٨٦,١٦٨)	١٣٦,٩٧٩	-	٢,٣٢٥,٠٠٠
-	(٣٤٤)	٣٤٤	-	-	-	-
١,٤٧٥,٤٦٧	(٣٤٤)	-	(٩٨٦,١٦٨)	١٣٦,٩٧٩	-	٢,٣٢٥,٠٠٠
٣,٠٣٠	-	-	٣,٠٣٠	-	-	-
(٢٥,٧٥٢)	(٢٥,٧٥٢)	-	-	-	-	-
(٢٢,٧٢٢)	(٢٥,٧٥٢)	-	٣,٠٣٠	-	-	-
-	-	-	(٣٠٤)	٣٠٤	-	-
(٩,١٨٩)	-	-	-	-	(٩,١٨٩)	-
١,٤٤٣,٥٥٦	(٢٦,٠٩٦)	-	(٩٨٣,٤٤٢)	١٣٧,٢٨٣	(٩,١٨٩)	٢,٣٢٥,٠٠٠
١,٤٤٣,٥٥٦	(٢٦,٠٩٦)	-	(٩٨٣,٤٤٢)	١٣٧,٢٨٣	(٩,١٨٩)	٢,٣٢٥,٠٠٠
(١٠,٦٥٤)	-	-	(١٠,٦٥٤)	-	-	-
(١٩,٧٢٤)	(١٩,٧٢٤)	-	-	-	-	-
(٣٠,٣٧٨)	(١٩,٧٢٤)	-	(١٠,٦٥٤)	-	-	-
١,٤١٣,١٧٨	(٤٥,٨٢٠)	-	(٩٩٤,٠٩٦)	١٣٧,٢٨٣	(٩,١٨٩)	٢,٣٢٥,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
إعادة تصنيف عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨، معاد بيانه
ربح السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

مجموع الخسارة الشاملة للسنة
تحول إلى احتياطي قانوني
أسهم خزينة مشتتة (إيضاح ١٣)

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
خسارة السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

مجموع الخسارة الشاملة للسنة

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

تشكل الإيضاحات المرفقة جزء لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٣,٠٣٠	(١٠,٦٥٤)		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (خسارة) / ربح السنة تعديلات لـ:
٣,٠٧٧	٥,١٤١	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٢٣٤	٢١٢	١٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٥,٦٧٠)	(١,٤٣٨)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٩٨)	-		مكسب من استبعاد ممتلكات ومعدات
(١١,٩٨٢)	(١٨,٣١٠)		إيرادات تمويل
١,٤٥٣	٦,٥٤٠		تكاليف تمويل
٦,٧٧٢	٢٣,٠٣٤	٦	صافي خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
٤,٥١٤	(٤٩٩)	٧	صافي (مكسب) / خسارة القيمة العادلة لاستثمارات عقارية قيد التطوير
١٩	١٣٨	١٨	إطفاء تكلفة قروض
-	٤٤٢	٩	خسارة انخفاض القيمة لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة
(٢,٤٩٣)	(٤,٢٤٧)		إيرادات أنصبة أرباح
(١,١٤٤)	٣٥٩		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٨,١١٢)	(٢,٦٨٢)		زيادة في ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٢)	٢٦		نقص / (زيادة) في مخزون
(١٩,٨٦١)	-		نقص في أعمال تطوير قيد التنفيذ
(٣٣,٣٢٢)	٣٢,٥٧٨		نقص / (زيادة) في مستحق من جهة ذات علاقة
٣٦٢	٢٠,٢٤٣		نقص في ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٦٢,٠٨٩)	٥٠,٥٢٤		النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٣٤٤)	(٥٠)	١٦	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٦٢,٤٣٣)	٥٠,٤٧٤		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
١٣,٠٣٢	١٤,٠٠٥		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٤٢,٠٠٠)	(٣٨,٠٠٠)	٩	فوائد مستلمة
٢٨١	-	٥	شراء استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
٦,٠٨٩	٧٤,٩٢٣	١٠	عائدات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٣,٧٦٤)	(٧٠٥)	٦	عائدات من مبيعات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٠٦)	(٣,٥٥٦)	٥	إضافات لاستثمارات عقارية
-	(٥٤,٢٢٥)		شراء ممتلكات ومعدات
٤,٨٢٨	٤,٢٤٧		إضافات لاستثمارات عقارية قيد التطوير
(٧٤,٣٤١)	(١٠٧,٤٢٩)	١٠	أنصبة أرباح مستلمة
٧٠٩	(٧٧٠)	٩	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٢٢,٨٠٠	-		نقد مقيد (مودع) / محرر
-	(٥٥,٥٥٠)		زيادة ودائع لأجل
٢٧,٥٢٨	(١٦٧,٠٦٠)		إيداع ودائع لأجل
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	إيضاحات	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٧٣,٥٠٠	٢٠٠,٥٦٣	١٨	عائدات من قروض بنكية
(١,٢١٥)	(٧٢,٢٨٥)	١٨	تسديد قروض بنكية
=	(٣٩,٧٢٣)	٢٠	قرض مسدد لجهة ذات علاقة
٣٩,٧٢٣	-	٢٠	قرض مستلم من جهة ذات علاقة
(٩٢٣)	(١,٧٤٣)	١٨	تسديد تكلفة تمويل القروض
(١,١٧٨)	(٥,٠٥٤)		تكاليف تمويل مدفوعة
=	(٤٢٣)	١٧	فائدة على مطلوبات عقود الإيجار
-	(١,٦٠٩)	١٧	تسديد مطلوبات عقود الإيجار
(٩,١٨٩)	-	١٣	أسهم خزينة مشتراة
<hr/>	<hr/>		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
١٠٠,٧١٨	٧٩,٧٢٦		
<hr/>	<hr/>		صافي (النقص) / الزيادة في النقد ومرادفات النقد
٦٥,٨١٣	(٣٦,٨٦٠)		
<hr/>	<hr/>		النقد ومرادفات النقد كما في بداية السنة
٤٥,١٠٤	١١٠,٩١٧		
<hr/>	<hr/>		النقد ومرادفات النقد كما في نهاية السنة
١١٠,٩١٧	٧٤,٠٥٧	١٢	
<hr/>	<hr/>		

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١ معلومات عامة

تم تسجيل إشراق للاستثمار ش.م.ع (سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.) ("الشركة") مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بتاريخ ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. في ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. إن الشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

وتم تسجيل الشركة بموجب الرخصة التجارية رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل هو ص.ب.: ١٠٨٧٣٧، أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة.

أصدر مساهمو الشركة قرار بتعديل اسم الشركة من إشراق العقارية ش.م.ع. إلى إشراق للاستثمار ش.م.ع. تمت الموافقة على تغيير الاسم من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع في ١١ فبراير ٢٠١٩ ومن قبل دائرة التنمية الاقتصادية في ١٠ يناير ٢٠١٩.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ "المجموعة") بشكل رئيسي في استثمارات المؤسسات التجارية والأعمال العقارية التي تتضمن أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها. تمتلك الشركة أيضاً مبنى للشقق الفندقية.

إن الأنشطة الرئيسية، بلد التأسيس والعمليات، وحصص الشركة في الشركات التابعة مبينة أدناه:

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس والعمليات	نسبة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. *	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	شقق فندقية
إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م.	جزر الكايمان	١٠٠	عقارات
إشراق مانجمنت ليمتد **	دولة الإمارات العربية المتحدة	١٠٠	إدارة الموجودات

* لدى إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م. نسبة ٤٩% من ملكية نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م.، أما النسبة المتبقية التي تبلغ ٥١% يتم الاحتفاظ بها من قبل وريثة عضو سابق في مجلس الإدارة بالنيابة عن الشركة والذي قام بالتنازل عن ملكية الانقاع غير القابلة للإلغاء لـ إشراق انترناشيونال كومباني ذ.م.م.

** إن إشراق مانجمنت ليمتد هي منشأة مسجلة في سوق أبوظبي العالمي. إن المنشأة هي حالياً متوقفة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لم تقم المجموعة بأي مساهمات اجتماعية.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق، للمرة الأولى، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (الصادر من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير ٢٠١٦). يحل المعيار محل الإرشادات الحالية على عقود الإيجار، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار"، تفسير لجنة تفسيرات المعايير للتقارير المالية رقم ٤ تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار"، والتفسير رقم ١٥ "الإيجارات التشغيلية - الحوافز والتفسير رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن الشكل القانوني لعقد الإيجار".

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ متطلبات جديدة أو معدلة فيما يتعلق بمحاسبة الإيجار. يقدم هذا المعيار تغييرات جوهرية في محاسبة المستأجر من خلال إزالة التمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية ويتطلب الاعتراف بحق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة. على عكس محاسبة المستأجر، لا تزال متطلبات محاسبة المؤجر دون تغيير إلى حد كبير. ومع ذلك، لا يوجد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ أي أثر على عقود الإيجار عندما تكون المجموعة هي المؤجر. إن تفاصيل هذه المتطلبات الجديدة هي موضحة في إيضاح ٣. وأن أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ على البيانات المالية الموحدة للمجموعة هي موضحة أدناه.

إن تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للمجموعة هو ١ يناير ٢٠١٩.

اختارت المجموعة النهج المبسط المعدل على النحو المسموح به في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد. أثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لأول مرة على عقود الإيجار التشغيلية، تم قياس حق استخدام الموجودات المؤجرة بمبلغ مطلوبات عقود الإيجار، باستخدام سعر الفائدة عند التطبيق لأول مرة.

أثر التعريف الجديد لعقود الإيجار

استفادت المجموعة من الطريقة العملية المتاحة عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لعدم إعادة تقييم ما إذا كان العقد هو أو يتضمن عقد إيجار. وبناءً على ذلك، سيستمر تعريف عقد الإيجار وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٤ على عقود الإيجار التي تم إبرامها أو تعديلها قبل ١ يناير ٢٠١٩. يرتبط التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ما إذا كان العقد يحتوي على عقد إيجار على أساس ما إذا كان لدى العميل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل بدل. تطبق المجموعة تعريف عقد الإيجار والإرشادات ذات العلاقة المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ على جميع عقود الإيجار المبرمة أو المعدلة في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ (سواء كان المؤجر أو المستأجر في عقد الإيجار). وفي سياق إعداد تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لأول مرة، قامت المجموعة بتنفيذ مشروع بإجراء تقييم والذي أظهر أن التعريف الجديد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ لن يغير بشكل جوهري نطاق العقود التي تلي تعريف عقد إيجار المجموعة.

الأثر على محاسبة المستأجر

عقود الإيجار التشغيلية السابقة

سوف يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ طريقة احتساب المجموعة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، والتي كانت خارج الميزانية العمومية.

عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، لجميع عقود الإيجار (باستثناء ما هو موضح أدناه)، سوف تقوم المجموعة بما يلي:

- الإعتراف بحق استخدام الموجودات والمطلوبات المتعلقة بعقد الإيجار في بيان المركز المالي الموحد، التي تم قياسها مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية.
- الاعتراف باستهلاك حق استخدام الموجودات والفوائد على مطلوبات عقود الإيجار في بيان الربح أو الخسارة الموحد؛ و
- الفصل بين مجموع المبالغ النقدية المدفوعة كجزء رئيسي (تم عرضها ضمن الأنشطة التمويلية) والفائدة (تم عرضها ضمن الأنشطة التشغيلية) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

الأثر على محاسبة المستأجر (يتبع)

عقود الإيجار التشغيلية السابقة (يتبع)

يتم الاعتراف بحوافز عقود الإيجار (مثل فترة الإيجار المجاني) كجزء من قياس حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار في حين سينتج عنها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ إلى الاعتراف بحوافز مطلوبات عقود الإيجار، ويتم إطفائها كتخفيض لمصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت. ومع ذلك، لا يوجد حوافز إيجارية مطبقة للمجموعة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، يتم اختبار حق استخدام الموجودات لتحديد انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ /انخفاض قيمة الموجودات/. ويحل هذا محل المتطلبات السابقة للاعتراف بالمخصص الخاص بعقود الإيجار المثقلة بالالتزامات. بالنسبة لعقود الإيجار قصيرة الأجل (مدة عقد الإيجار ١٢ شهر أو أقل) وعقود إيجارات موجودات منخفضة القيمة (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية والأثاث المكتبي)، اختارت المجموعة الاعتراف بمصروفات عقود الإيجار على أساس القسط الثابت وفقاً لما يسمح به المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. يتم عرض هذه المصاريف ضمن المصاريف العمومية والإدارية في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

عقود الإيجار التمويلية السابقة

تتمثل الفروق الرئيسية بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ فيما يتعلق بالموجودات التي كان محتفظ بها سابقاً بموجب عقد إيجار تمويلي في قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستأجر إلى المؤجر. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ أن تقوم المجموعة بالاعتراف كجزء من مطلوبات عقد الإيجار فقط بالمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية، بدلاً من الحد الأقصى للمبلغ المضمون كما هو مطلوب بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧. لا يوجد لهذا التغيير أثر مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

الأثر على محاسبة المؤجر

لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ إلى حد كبير كيفية قيام المؤجر بتسجيل عقود الإيجار. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، يستمر المؤجر بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية، ويتم تسجيل هذين النوعين من عقود الإيجار بشكل مختلف. ومع ذلك، قام المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة، وخاصة فيما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، يقوم المؤجر الوسيط بتسجيل عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف العقد من الباطن على أنه عقد تمويلي أو عقد تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الموجودات الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي كما كان الحال في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧). لا يوجد عقد إيجار رئيسي وعقد إيجار من الباطن في إطار المجموعة.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

الأثر المالي للتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

المجموعة كمستأجر

توضح الجداول أدناه مقدار التعديل لكل بند من بنود بيان البيانات المالية الموحدة التي تأثرت بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

الأثر على بيان الربح أو الخسارة الموحد:

ألف درهم	
١,٥٤٦	زيادة في مصاريف الاستهلاك
٤٢٣	زيادة في تكاليف التمويل
(١,٧٨٧)	نقص في مصاريف عمومية وإدارية
<hr/>	
١٨٢	صافي النقص في ربح السنة
<hr/>	

تتم تسوية التزامات عقود الإيجار خارج الميزانية العمومية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على النحو التالي مع مطلوبات عقود الإيجار المعترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩.

ألف درهم	
٩,٣٨٠	التزامات عقود الإيجار التشغيلية الموضحة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
(١,٢٦٤)	أثر الخصم المستخدم في معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر في تاريخ التطبيق المبدئي
<hr/>	
٨,١١٦	مطلوبات عقود إيجار معترف بها كما في ١ يناير ٢٠١٩
<hr/>	

والتي منها:

١,٦٥٥	مطلوبات عقود إيجار متداولة
٦,٤٦١	مطلوبات عقود إيجار غير متداولة
<hr/>	
٨,١١٦	
<hr/>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

أثر التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار (يتبع)

الأثر المالي للتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦

المجموعة كمستأجر (يتبع)

تم قياس حق استخدام الموجودات المتعلقة بعقود إيجار الممتلكات بمبلغ يعادل مطلوبات عقود الإيجار، وتم تعديلها بمبلغ أي مدفوعات مقدماً أو مدفوعات عقود الإيجار المستحقة المتعلقة بهذا العقد المعترف بها في بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨. لم تكن هناك عقود إيجار مثقلة بالالتزامات التي كان سيتطلب لها تعديل على حق استخدام الموجودات في تاريخ التطبيق المبدئي.

يتعلق حق استخدام الموجودات المعترف به بأنواع الموجودات التالية:

١ يناير ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٨,١١٦	٦,٥٧٠

إيجار مكاتب

لا يوجد أي أثر على الأرباح المستتابة كما في ١ يناير ٢٠١٩ نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ حيث اختارت المجموعة استخدام النهج المبسط والطريقة العملية المتاحة عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

لا يوجد إضافات خلال السنة لحق استخدام الموجودات.

نتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ على عقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ الاعتراف بحق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار. وقد أدى ذلك إلى انخفاض في المصاريف العمومية والإدارية وزيادة في مصايف الاستهلاك وتكلفة التمويل.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ له أثر على بيان التدفقات النقدية الموحدة للمجموعة. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

يجب على المستأجرين عرض:

- مدفوعات عقود الإيجار قصير الأجل، مدفوعات لعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة غير مدرجة في قياس مطلوبات عقود الإيجار ومدرجة كجزء من الأنشطة التشغيلية؛
- النقد المدفوع لجزء متعلق بالفائدة من مطلوبات عقود الإيجار كأشطة تمويلية، وفقاً لما يسمح به معيار المحاسبة الدولي رقم ٧؛ و
- المدفوعات النقدية للجزء الرئيسي لمطلوبات عقود الإيجار، كجزء من الأنشطة التمويلية.

لا يوجد لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ أثر على صافي التدفقات النقدية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها أثر هام على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، في هذه البيانات المالية الموحدة.

يسري تطبيقها للفترات
السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠١٩

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ خصائص الدفع المسبق مع التعويض السلبي وتعديل المطلوبات المالية

توضح التعديلات التي أدخلت على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، أنه لغرض تقييم ما إذا كان خيار الدفع المسبق يلي شرط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط، يجوز للطرف الذي يمارس الخيار دفع أو الحصول على تعويض معقول عن الدفع المقدم بغض النظر عن سبب الدفع المقدم. بعبارة أخرى، لا تُفشل ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبي تلقائياً مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط.

يطبق التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق بشكل مبكر. توجد أحكام انتقالية محددة بناءً على تاريخ تطبيق التعديلات لأول مرة، مقارنة مع التطبيق الأولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩.

١ يناير ٢٠١٩

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة المتعلقة بالحصول طويل الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

توضح هذه التعديلات بأن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية على الحصول طويل الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ولكن لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

١ يناير ٢٠١٩

تعديلات دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧ على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣/ندماج الأعمال والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١/الترتيبات المشتركة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضرائب الدخل والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض

١ يناير ٢٠١٩

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.

١ يناير ٢٠١٩

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ ضريبة الدخل

توضح التعديلات أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالنتائج المترتبة على ضريبة الدخل لأنصبة الأرباح في الربح أو الخسارة أو الدخل الشامل أو حقوق الملكية وفقاً للمكان الذي اعترفت فيه المنشأة أساساً بالمعاملات التي حققت أنصبة أرباح قابلة للتوزيع. هذا هو الحال بصرف النظر عما إذا كانت معدلات الضريبة المختلفة تنطبق على الأرباح الموزعة وغير الموزعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها أثر هام على البيانات المالية الموحدة (يتبع)

يسري تطبيقها للفترات
السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠١٩

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أنه في حال أي اقتراض محدد لا يزال مستحقاً بعد أن يكون الأصل ذو العلاقة جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، يصبح ذلك الاقتراض جزء من الأموال التي تقترضها المنشأة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على الاقتراض العام.

١ يناير ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣/ندماج الأعمال

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ أنه عندما تحصل المنشأة على السيطرة على الأعمال التي هي عملية مشتركة، تقوم المنشأة بتطبيق متطلبات دمج الأعمال المحققة على مراحل، بما في ذلك إعادة قياس حصتها المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة بالقيمة العادلة. تشمل الحصة المحتفظ بها سابقاً التي يعاد قياسها أي موجودات ومطلوبات وشهرة غير معترف بها والمتعلقة بالعملية المشتركة.

١ يناير ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١/الترتيبات المشتركة

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ أنه عندما يحصل الطرف الذي يشارك في العملية المشتركة، ولكن لا يمتلك سيطرة مشتركة عليها، والتي هي أعمال متحصل عليها على سيطرة مشتركة على مثل هذه العملية المشتركة، فإن المنشأة لا تقم بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة.

١ يناير ٢٠١٩

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين المتعلقة بتعديلات،
تقليص أو تسوية الخطة.

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين المحاسبة
لتعريف تعديلات تقليصات وتساويات خطة المزايا.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها أثر هام على البيانات المالية الموحدة (يتبع)

يسري تطبيقها للفترات
السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠١٩

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ٢٣ عدم اليقين حول معالجات ضريبة الدخل

يتناول التفسير تحديد الربح/ (الخسارة) الخاضعة للضريبة، أسس الضريبة، خسائر الضريبة غير المستخدمة، إعفاءات الضريبة غير المستخدمة ومعدلات الضريبة، عندما يكون هناك عدم يقين حول معالجات الضريبة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢. وعلى وجه التحديد يأخذ بالاعتبار:

- إذا كان ينبغي اعتبار معالجات الضريبة بشكل جماعي؛
- الافتراضات المتعلقة باختبارات السلطات الضريبية؛
- تحديد الربح/ (الخسارة) الخاضعة للضريبة، أسس الضريبة، خسائر الضريبة غير المستخدمة، إعفاءات الضريبة غير المستخدمة ومعدلات الضريبة؛ و
- أثر التغيرات في الحقائق والظروف.

١ يناير ٢٠١٩

تعريف المادية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية

ينص التعريف الجديد على أن "المعلومات تكون جوهرية إذا تم حذفها أو إغفالها أو حجبها، فمن المتوقع أن تؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة يتم إعداد تقارير محددة لها.

لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي أثر جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة، ولكن قد يؤثر على محاسبة المعاملات والترتيبات المستقبلية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد.

يسري تطبيقها للفترات
السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٠

تعريف الأعمال - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣/ندماج الأعمال

توضح التعديلات أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات. يوضح مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الأعمال يمكن أن توجد بدون تضمين جميع المدخلات والعمليات اللازمة لإنشاء المخرجات. أي أن المدخلات والعمليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في إنشاء مخرجات" بدلاً من "القدرة على إنشاء مخرجات".

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية

تعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي في المعيار الدولي للتقارير المالية أرقام ٣، ٢، ٦، ١٤، والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ١، ٨، ٣٤، ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٢، ١٩، ٢٠ و ٢٢، والتفسير رقم ٣٢ لتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والاقتباس من الإطار أو للإشارة إلى ذلك عندما يتم الإشارة إلى إصدار مختلف من الإطار المفاهيمي.

١ يناير ٢٠٢٠

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

تعديلات متعلقة بأمور ما قبل الاستبدال في سياق إعادة تشكيل إيبور.

١ يناير ٢٠٢١

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ أن يتم قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الجارية للوفاء بالالتزامات، ويوفر نهجاً أكثر توحيداً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين. تهدف هذه المتطلبات إلى تحقيق هدف قائم على مبدأ محاسبي متسق لعقود التأمين. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢١.

١ يناير ٢٠٢٠

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية: المتعلقة بتصنيف المطلوبات المتداولة أو غير المتداولة (الصادرة في ٢٣ يناير ٢٠٢٠)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد (يتبع)

يسري تطبيقها للفترات
السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

تأجيل سريان التطبيق إلى أجل
غير مسمى. لا يزال التطبيق
مسموح به.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار
المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١)
المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو
المشاريع المشتركة.

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في أو
عندما يتم تطبيقها، وإن تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات، قد لا يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية
الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، الاستثمارات العقارية
والاستثمارات العقارية قيد التطوير والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح السياسات المحاسبية
أدناه. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للبدل الممنوح مقابل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات
منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو تم تقديره
باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك
العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو
المطلوبات في تاريخ القياس.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ استناداً إلى
درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة
شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

- المستوى ١- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة
تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات،
إما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و
- المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدهرم) باعتبارها العملة المستخدمة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للمجموعة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة. تتحقق السيطرة عندما تمتلك المجموعة السلطة على الجهة المستثمر بها؛ تكون معرضة أو تمتلك حقوق لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر فيها؛ ولها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركات التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة الموحد بدءاً من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدة إلى مالكي المجموعة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي المجموعة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيدها.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

إن التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. يتم تعديل أي فرق بين قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للجنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

اندماج الأعمال

تتم محاسبية اندماج الأعمال التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كإجمالي البديل المحول، ويتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ أي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية اندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كانت تقوم بقياس الحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لصادفي الموجودات المحددة للشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل تكاليف الاستحواذ المتكبدة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقبولة للتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الاستحواذ. يشتمل ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

عند إنجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحفوظ بها سابقاً في الشركة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ من خلال بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إن أي بدل طارئ يتم تحويله من قبل المشتري سيتم الاعتراف به بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. سيتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة على القيمة العادلة للبديل الطارئ المصنف كأصل أو التزام وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ في بيان الربح أو الخسارة الموحد أو كمصروف في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد. إذا تم تصنيف البديل الطارئ كحقوق ملكية، لا يتم إعادة قياسه. يتم احتساب التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. في الحالات التي لا يقع فيها البديل الطارئ ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، يتم قياسه وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المناسبة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال في نهاية فترة التقرير عند حدوث الاندماج، تقوم المجموعة بإدراج المبالغ المبدئية للبنود التي لم تكتمل فيها المحاسبة في البيانات المالية. خلال فترة القياس، تقوم المجموعة بتعديل المبالغ الإنتقالية بتاريخ الاستحواذ، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والأوضاع القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معلومة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس عندما تستلم المجموعة المعلومات الضرورية حول الوقائع والأوضاع القائمة بتاريخ الاستحواذ أو تعلم أن المعلومات غير قابلة للتحقيق. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

الاعتراف بالإيراد

يتم قياس الإيرادات بمبلغ يعكس البدلات، التي تتوقع المنشأة أن تحصل عليها مقابل نقل البضائع أو الخدمات إلى العميل، باستثناء المبالغ المتحصل عليها نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى عملائها.

يتم تحديد أسعار البيع المستقلة استناداً إلى السعر القابل للملاحظة الذي تباع المجموعة به المنتجات والخدمات على أساس مستقل. بالنسبة للبنود التي لا يتم بيعها بشكل منفصل، تقدر المجموعة أسعار البيع المستقلة باستخدام طرق أخرى (على سبيل المثال، نهج تقييم السوق المعدل أو نهج هامش التكلفة أو النهج المتبقي).

تعترف المجموعة بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- إيرادات الفنادق
- إيرادات الإيجار
- إيرادات التمويل

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)
الاعتراف بالإيراد (يتبع)إيرادات الإيجار

إن إيرادات الإيجار تمثل الدخل من الشقق التجارية والسكنية التي قامت المجموعة بتأجيرها خلال السنة. إن سياسة المجموعة المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية موضحة أدناه ضمن "عقود الإيجار".

إيرادات الفنادق

إن إيرادات الفنادق تعود إلى الإيرادات المستلمة من ضيوف الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك تأجير الغرف ومبيعات وجبات الطعام والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء منفصلة، وتمثل الأسعار التي يتم إصدار فواتير بها للضيوف بأسعار البيع القائمة بذاتها. يتم استيفاء هذه الالتزامات بمرور الوقت عندما تتعلق بتأجير الغرف، أي فترة الإقامة داخل الفندق، وعند فترة زمنية معينة للبضائع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل من أصل مالي عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق. يتم استحقاق إيرادات الفوائد على أساس زمني، بالرجوع إلى أصل المبلغ المستحق ومعدل الفائدة الفعلي المطبق، وهو المعدل الذي يخصم بالضبط المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة المدرجة للأصل عند الاعتراف المبدئي.

أنصبة الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات أنصبة الأرباح من الاستثمارات عندما يتم إنشاء حقوق باستلام المدفوعات، على أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة وإمكانية قياس مبلغ الدخل بشكل موثوق.

عقود الإيجارالسياسة المحاسبية المطبقة من ١ يناير ٢٠١٩المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض استثماراتها العقارية.

يتم تصنيف عقود الإيجار والتي تكون المجموعة مؤجراً لها كعقود إيجار تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل الشروط لعقد الإيجار كل المخاطر والمزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذي العلاقة. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة المدرجة للأصل المؤجر، ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلية للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات إيجارية وغير إيجارية، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ لتخصيص البديل بموجب كل مكون.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

السياسة المحاسبية المطبقة من ١ يناير ٢٠١٩ (يتبع)

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد مبرماً أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (تعرف بأنها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل) وعقود الإيجار لموجودات منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منهجي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس مطلوبات عقود الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات عقود الإيجار التي لم يتم سدادها في تاريخ البدء، وتخصم باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا كان هذا السعر لا يمكن تحديده فوراً، فإن المجموعة تستخدم سعر الفائدة المتزايد.

تشمل مدفوعات عقود الإيجار المدرجة في قياس مطلوبات عقود الإيجار ما يلي:

- مدفوعات عقود الإيجار الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الأخرى)، ناقصاً أي حوافز عقود إيجار؛
- مدفوعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، تقاس بشكل مبدئي باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ البدء؛
- المبلغ المتوقع أن يدفعه المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء، إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة الخيارات؛ و
- دفعات لغرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض مطلوبات عقد الإيجار كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس مطلوبات عقد الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على مطلوبات عقد الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال خصم القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات عقد الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الموجودات ذي العلاقة) عندما:

- يتم تغيير فترة عقد الإيجار أو هناك تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المبدئي (ما لم تتغير مدفوعات عقد الإيجار بسبب التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار من خلال خصم مدفوعات عقد الإيجار المعدل باستخدام معدل الخصم المعدل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

السياسة المحاسبية المطبقة من ١ يناير ٢٠١٩ (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

لم تقم المجموعة بأي من هذه التعديلات خلال الفترات التي تم عرضها.

يتم استهلاك حق استخدام الموجودات خلال الفترة الأقصر من مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل الأساسي. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو تكلفة حق استخدام الموجودات، فإن ذلك يعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، ويتم استهلاك حق استخدام الموجودات ذات العلاقة من خلال العمل الإنتاجي للأصل الأساسي. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الموجودات ضمن الممتلكات والمعدات في بيان المركز المالي الموحد.

تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان حق استخدام الموجودات قد انخفضت قيمته وتسجيل خسارة انخفاض القيمة المحددة كما هو موضح في سياسة الممتلكات والمعدات.

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس مطلوبات عقد الإيجار وحق استخدام الموجودات. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات العلاقة كمصروف في الفترة التي يتم فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها ضمن "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ للمستأجر بعدم فصل المكونات غير المؤجرة، وبدلاً من ذلك يتم احتساب أي عقد إيجار ومكونات غير مؤجرة مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية.

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تتحول بموجب شروط عقود الإيجار مخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري. أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية.

السياسة المحاسبية المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩

المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلية للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمارات المجموعة القائمة فيما يتعلق بعقود الإيجار.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذي العلاقة. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة المدرجة للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

السياسة المحاسبية المطبقة قبل ١ يناير ٢٠١٩ (يتبع)

المجموعة كمستأجر

يتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المحتفظ بها ضمن عقود الإيجار التمويلية كموجودات للمجموعة بقيمتها العادلة عند بدء عقد الإيجار أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار. يتم إدراج الالتزام المقابل للمؤجر في بيان المركز المالي الموحد كمطلوبات عقد الإيجار.

يتم توزيع مدفوعات عقد الإيجار بين مصاريف التمويل وتخفيض مطلوبات عقد الإيجار وذلك لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم الاعتراف بمصاريف التمويل فوراً في الربح أو الخسارة، ما لم تعود بشكل مباشر إلى الموجودات المؤهلة، وفي هذه الحالة يتم رسمتها وفقاً لسياسة المجموعة العامة حول تكاليف الاقتراض. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كمصروفات في الفترات التي يتم تكبدها فيها.

يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار التشغيلية كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، باستثناء الحالات التي يكون فيها أساس منهجي آخر أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها. في حالة استلام حوافز إيجارية للدخول في عقود إيجار تشغيلية، يتم الاعتراف بهذه الحوافز كمطلوبات. يتم الاعتراف بإجمالي منافع الحوافز كتخفيض لمصروف الإيجار وفقاً لقاعدة القسط الثابت، إلا عندما يكون هناك أساس منهجي أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استفاد المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر.

العملات الأجنبية

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، يعتبر الدرهم الإماراتي (الدرهم) هو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

يتم تسجيل المعاملات بالعملات بخلاف العملة المستخدمة وهي الدرهم الإماراتي (العملات الأجنبية) على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. بنهاية كل فترة تقرير، يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة بنهاية فترة التقرير. يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة على أساس أسعار الصرف السائدة عند تحديد القيمة العادلة لها. لا يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها وفقاً للتكلفة التاريخية.

يتم الاعتراف بفروقات تحويل العملات في الربح أو الخسارة وقت حدوثها.

تكاليف الاقتراض

تتم رسمة تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى استحواذ أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل، الذي يستغرق فترة ضرورية من الوقت ليكون جاهزاً للاستخدام المقرر له أو بيعه، كجزء من تكلفة الموجودات المعنية. يتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (بتبع)٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (بتبع)
الممتلكات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

تتضمن التكلفة النفقات التي تعود بشكل مباشر إلى استحواد الأصل. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل، حسب يكون ملائماً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق.

يتم رسملة النفقات المتكبدة لاستبدال بند من بنود الممتلكات والمعدات التي يتم احتسابها بشكل منفصل ويتم شطب القيمة المدرجة للبند المستبدل. تتم رسملة النفقات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية للبند المتعلق بالممتلكات والمعدات. يتم إدراج جميع النفقات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات القابلة للتطبيق على أساس القسط الثابت والتي تبدأ عندما تكون الأصول جاهزة للاستخدام المقصود منها. تتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر، والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في تاريخ كل بيان مركز مالي، مع تأثير أي تغييرات في التقدير على أساس مستقبلي.

لا يتم استهلاك الأراضي الخاضعة للتملك الحر.

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

السنوات	
٢٥	مباني
٥	حق استخدام موجودات المباني
٥	تحسينات على المأجور
٥-٤	سيارات
٤-٢	برامج وأجهزة حاسوب
١٠-٢	أثاث وديكور ومعدات مكتبية

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب أثر أي تغير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

تتم مراجعة القيمة المدرجة للممتلكات والمعدات لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذا المؤشر وعندما تكون القيمة المدرجة أعلى من القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الموجودات إلى القيمة القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم إلغاء الاعتراف بأحد بنود الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع أن تنشأ فوائد اقتصادية مستقبلية عن الاستخدام المستمر للأصل. يتم تحديد المكسب أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد أو تقاعد أحد بنود الممتلكات والمعدات كالفرق بين صافي عوائد المبيعات والقيمة المدرجة للأصل ويتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تتكون الاستثمارات العقارية على عقارات منجزة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة لكسب الإيجارات و/أو زيادة رأس المال والعقارات قيد الإنشاء أو التطوير للاستخدام المستقبلي كاستثمار عقاري.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج المكاسب أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في الربح أو الخسارة الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند الاستبعاد أو عند سحب الاستثمار العقاري بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع حدوث منافع اقتصادية مستقبلية من الاستبعاد. يتم إدراج أي مكسب أو خسارة ناتجة عن استبعاد العقار (محتسبة كالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في بيان الربح أو الخسارة الموحد في الفترة التي يتم فيها إلغاء الاعتراف بالعقار.

تتم مراجعة القيم المدرجة للاستثمارات العقارية لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي مؤشر كهذا وعندما تتجاوز القيمة المدرجة القيمة المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أعلى.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة بنهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للموجودات غير المالية وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عند إمكانية تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل التي لم يتم تعديل تقييم التدفقات النقدية المستقبلية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه فيتم عندها تسجيله خسائر الانخفاض كإنخفاض في إعادة التقييم. في حالة استرجاع خسائر انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل قد تم إدراجه بمبلغ إعادة التقييم وفي هذه الحالة يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، بعد تكوين المخصص المطلوب لأي بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. تمثل التكاليف المصاريف المتكبدة في إحضار كل منتج إلى وضعه الحالي وحالته الراهنة ويتم تحديدها على أساس متوسط التكلفة المرجح.

يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق على سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً التكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو استدلاي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم احتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون جزء أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لسداد المخصص متوقع استردادها من طرف ثالث، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

مكافآت نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل استحقاق للالتزامات المقدرة لاستحقاقات الموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر بناءً على الخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية فترة التقرير.

يتم أيضاً عمل مخصص لكافة مبالغ مكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترات خدمتهم حتى تاريخ التقرير. فيما يتعلق بالموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات لخطة المعاشات التابعة لحكومة دولة الإمارات العربية المتحدة حيث تحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه الاشتراكات، التي يتم تسجيلها ضمن المصاريف عند استحقاقها.

يتم إدراج الاستحقاق المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر تحت بند مطلوبات متداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة تحت بند مطلوبات غير متداولة.

الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بمبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية ومطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، أيهما أنسب، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

الإعتراف المبدئي

عند الإعتراف المبدئي، يتم تصنيف الموجودات المالية كمقاسة: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا تم الوفاء بالشروط التالية ولا يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال حساب الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن إطار نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الإحتفاظ بالموجودات للحصول على التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية ينتج عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي هي فقط دفعات لأصل الدين والفائدة على المبلغ الرئيسي القائم.

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الإعتراف المبدئي، يحق للمجموعة أن تقوم بتحديد أصل مالي بشكل نهائي (على أساس كل أداة على حدة) لتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان الاستثمار في حقوق الملكية محتفظ به للمتاجرة أو إذا كان البديل المحتمل معترف به من قبل المستحوذ عليه في اندماج الأعمال. يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. على وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في حقوق الملكية الذي هو غير محتفظ به للمتاجرة أو بديل محتمل ناشئ عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي.

- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين التي تستوفي إما معايير التكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يخفض بشكل جوهري من عدم تناسق القياس أو الاعتراف (ما يسمى "عدم تطابق المحاسبة") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر الناتجة عنها على أسس مختلفة. لم تحدد المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير، مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر بالقيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدي (يتبع)

تقييم نموذج الأعمال

تقوم منشآت المجموعة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي تم بموجبه الإحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على نحو أفضل طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تتضمن المعلومات التي أخذها بالاعتبار:

- تواتر، حجم وتوقيت عمليات تداول الموجودات المالية في الفترات السابقة، أسباب هذه التداولات وتوقعاتها حول نشاط التداول المستقبلي. ومع ذلك، لا يتم الأخذ بالاعتبار المعلومات المتعلقة بنشاط التداول بشكل منعزل، ولكن كجزء من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للمجموعة لإدارة الموجودات المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية؛
- كيف يتم تقييم أداء المحفظة وإعداد التقارير عنها؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وذلك لأنها غير محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، كما لا يتم الإحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

تقييم التدفقات النقدية التعاقدية التي هي مدفوعات أصل الدين والفائدة

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "الأصل" بأنه هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدي.

يتم تعريف "الفائدة" كبذل للقيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات الأصل والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، تأخذ المجموعة بالاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. ويشمل ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن على فترة تعاقدية يمكن أن تغير الوقت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

الإعتراف المبدئي (يتبع)

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف الالتزامات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عندما يتم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة، إذا كانت مشتقة أو تم تحديدها كذلك عند الاعتراف المبدئي.

يتم تصنيف المطلوبات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب.

قد يتم تصنيف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي إذا تم الوفاء بالشروط التالية:

- إذا كان التصنيف يقوم بحذف أو يقلل بصورة جوهرية من عدم توافق المعاملة التي قد تنشأ عن قياس المطلوبات أو الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الذي قد تنشأ خلافاً لذلك؛
- إذا كانت المطلوبات تشكل جزءاً من مجموعة مطلوبات مالية، التي يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية إدارة المخاطر المعتمدة؛
- إذا كان الالتزام المالي يتضمن أداة مشتقة متداخلة يحتاج إلى تسجيله بشكل منفصل.

يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بالإضافة إلى أية مصاريف فوائد، في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر إنخفاض القيمة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة عند إلغاء الاعتراف في بيان الدخل الموحد.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أية فوائد أو إيرادات أنصبة أرباح في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

القياس اللاحق والمكاسب والخسائر (يتبع)

أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالمكاسب والخسائر الناتجة من التغيرات في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في إحتياطي إعادة تقييم الاستثمارات. لم يتم إعادة تصنيف المكاسب أو الخسائر المتراكمة في الربح أو الخسارة عند استبعاد استثمارات حقوق الملكية بدلاً من ذلك سوف يتم تحويلها إلى الربح المستبقاة.

يتم الاعتراف بأنصبة الأرباح من هذه الاستثمارات في الموجودات المالية في الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، إلا إذا كانت أنصبة الأرباح تمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج أنصبة الأرباح في بند "إيرادات التمويل" في الربح أو الخسارة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

تتضمن بشكل رئيسي القروض والذمم الدائنة التجارية والأخرى. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس المطلوبات المذكورة أعلاه فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالمكاسب والخسائر في بيان الربح أو الخسارة عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء طريقة الفائدة الفعلية.

يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بالاعتبار أي خصم أو علاوة على الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الدخل الموحد.

إعادة التصنيف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة فقط بإعادة تصنيف الموجودات المالية إذا وفقط إذا تغير هدف نموذج الأعمال لإدارة هذه الموجودات المالية. ومن المتوقع أن تكون هذه التغييرات نادرة للغاية لأن هذه التغييرات يجب أن تكون هامة لعمليات المجموعة ويمكن إثباتها للأطراف الخارجية.

المطلوبات المالية

تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي. إن إعادة التصنيف اللاحقة غير مسموح بها.

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

إذا تم تعديل شروط أصل مالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة بشكل جوهري. إذا كانت التدفقات النقدية مختلفة بشكل جوهري، فإن الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي تعتبر منتهية الصلاحية. وفي هذه الحالة، يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي الأصلي ويتم الاعتراف بالأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

إذا لم تكن التدفقات النقدية للأصل المعدل المدرجة بالتكلفة المطفأة مختلفة اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لا ينتج عنه إلغاء الاعتراف بالأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة المدرجة للأصل المالي والاعتراف بالمبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة المدرجة كمكسب أو خسارة تعديل في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)
الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية

إذا تم تعديل شروط الالتزام المالي، وكانت التدفقات النقدية للالتزام المعدل تختلف بشكل جوهري، يتم الاعتراف بالالتزام المالي الجديد بناءً على الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للالتزام المالي المطفأة والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو، حين ينطبق ذلك جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة):

- انتهاء صلاحية الحقوق التعاقدية لاستلام للتدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل الالتزام بتسديد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس إلى طرف آخر بموجب ترتيب "تمرير المدفوعات"؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصل وإما (أ) قيامها بالتحويل وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل أو (ب) لم تقم بالتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية، ولكنها قامت بتحويل حق السيطرة على الأصل.

يتم الاعتراف بأية حصة في الموجودات المالية المحولة المؤهلة لإلغاء الاعتراف والتي يتم إنشاؤها أو الإحتفاظ بها من قبل المجموعة كأصل أو التزام منفصل.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المعترف بها في بيان المركز المالي الخاص بها، ولكنها تحتفظ إما بكافة مخاطر ومنافع الملكية المحولة أو جزء منها. في هذه الحالات، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المحولة.

في المعاملات التي لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي والإحتفاظ بشكل جوهري بالسيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالاعتراف بالأصل إلى حد مشاركتها المستمرة، التي يتم تحديدها بمدى تعرضها للتغيرات في قيمة الأصل المحول.

القياس بالتكلفة المطفأة

يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة عند إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم استيفاء الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "خسارة الائتمان المتوقعة" المستقبلية. يتطلب تقييم كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسارة الائتمان المتوقعة حكم هام. يتم تحديد خسارة الائتمان المتوقعة على أساس الاحتمال المرجح.

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- موجودات مالية مقاسة وهي أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛ و
- عقود الضمان المالي الصادرة.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر إما باستخدام النهج العام أو المبسط حسب ما تراه مناسباً.

وفقاً للنهج العام، يتم قياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة خلال فترة ١٢ شهراً باستثناء ما إذا كانت هناك زيادة هامة في مخاطر الائتمان منذ البداية. في مثل هذه الحالات، تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة.

بموجب النهج المبسط، يتم قياس مخصصات الخسارة دائماً بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة.

خسائر ائتمانية متوقعة على مدى الحياة: إن هذه الخسائر هي خسائر ائتمانية متوقعة على مدى الحياة ناتجة عن جميع أحداث التخلف عن السداد المحتملة على مدى الحياة المتوقعة للأداة المالية، إذا كانت هناك زيادة هامة في مخاطر الائتمان أو بموجب النهج المبسط.

خسائر ائتمانية متوقعة خلال فترة ١٢ شهراً: إن هذه خسائر هي جزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى الحياة ناتجة عن أحداث التخلف عن السداد على الأداة المالية المتوقعة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة اقل من ١٢ شهراً).

قياس خسارة الائتمان المتوقعة

خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها كما يلي:

- موجودات مالية ذات قيمة ائتمانية غير منخفضة: كالقيمة الحالية لجميع حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها)؛ و
- موجودات مالية ذات قيمة ائتمانية منخفضة: كالفرق بين إجمالي القيمة المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية (يتبع)

قياس خسارة الائتمان المتوقعة (يتبع)

تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة ما يلي كحدث للتخلف عن السداد لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تستوفي أحد المعايير التالية لا يمكن استردادها بشكل عام.

- عندما يكون هناك إخلال للعهود المالية من قبل المقترض؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المقترض بتسديد مديونيته، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة).

عكس إنخفاض القيمة

إذا انخفض مبلغ خسارة انخفاض القيمة في فترة لاحقة، ويمكن أن يرتبط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث وقع بعد تسجيل انخفاض القيمة، يتم تسجيل الزيادة من خلال تخفيض حساب مخصص انخفاض قيمة القرض وفقاً لذلك. يتم الاعتراف بالاسترداد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد.

شطب

يتم شطب إجمالي القيمة المدرجة لأصل مالي (إما بالكامل أو جزء منه) إلى الحد الذي لا يكون هناك احتمال واقعي لاسترداده. وتكون هذه هي الحالة عندما تقرر المجموعة أن المقترض ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن ان تولد تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب. ومع ذلك، يمكن أن تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ من أجل الامتثال لإجراءات استرداد المجموعة للمبالغ المستحقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

خلال تطبيق السياسات المحاسبية والموضحة في الإيضاح ٣، قامت إدارة المجموعة باتخاذ أحكام، وتقديرات، وافتراسات معينة ليست جلية الوضوح من مصادر أخرى. تعتمد التقديرات والافتراسات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات علاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراسات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تقييم نموذج الأعمال

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم واختبار نموذج الأعمال. تحدد المجموعة نموذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تراقب المجموعة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تم استبعادها قبل استحقاقها لفهم سبب استبعادها وما إذا كانت الأسباب منقطة مع الهدف من الأعمال المحتفظ بها. وتعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يتم بموجبه الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية مناسباً، وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وبالتالي يتم إدخال تغييراً مستقبلياً لتصنيف تلك الموجودات.

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة

تحديد المعدل المناسب لخصم دفعات عقد الإيجار

يتم خصم مدفوعات عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض المتزايد للمجموعة. قدرت الإدارة معدل الاقتراض المتزايد باستخدام الائتمان الممنوح من الترتيبات المماثلة والسعر المعروض بين بنوك الإمارات المطبق على فترة الإيجار المتبقية كعائد مرجعي.

تقدير مدة عقد الإيجار

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف التي تنشئ حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات التي تلي خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول أن يتم تمديده (أو لم يتم إنجائه). لا توجد خيارات تمديد في ترتيبات عقد الإيجار للمجموعة وخيار الإنهاء هو فقط مع المؤجر. وبالتالي، فإن مدة عقد الإيجار تشمل الفترة التي يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (يتبع)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام نهج تقييم السوق (مقارنة المبيعات). إن طريقة التقييم هذه هي طريقة مناسبة للتقييم تُستخدم عادةً لتقييم الاستثمارات العقارية وهي طريقة يتم تبنيها للاستخدام في السوق المحلية. يتم تحديد القيمة العادلة عند مقارنة خصائص العقار بخصائص العقارات المماثلة التي تم بيعها مؤخراً في معاملات مماثلة في السوق. يتم إجراء التعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي انقضت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم، أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية البيع التي يتم التفاوض عليها. تم الحصول على مصدر بيانات أدلة السوق من مصادر مثل المعلومات / الأدلة التي تم الحصول عليها من مختلف المصادر والوسطاء العقاريين الناشطين في المنطقة، والبحث / الاستفسارات الداخلية للخبير والمعرفة الشخصية لبعض معاملات البيع التي تمت.

تستند هذه التقديرات إلى بعض الافتراضات، والتي تخضع لأمر غير مؤكدة، ومع ذلك، لا تتوقع الإدارة أن تختلف هذه الافتراضات بشكل جوهري عن النتائج الفعلية. سجلت المجموعة صافي انخفاض في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بمبلغ ٢٣,٠٣٤ ألف درهم وصافي زيادة في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد التطوير بمبلغ ٤٩٩ ألف درهم في ٢٠١٩ (٢٠١٨: صافي انخفاض في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بقيمة ٦,٧٧٢ ألف درهم ومبلغ ٤,٥١٤ ألف للاستثمارات العقارية قيد التطوير).

احتساب مخصص الخسارة على الموجودات المالية

عند قياس خسارة الائتمان المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند على أساس افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف الدوافع الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

تستخدم المجموعة تقديرات لحساب معدلات الخسارة. إن الخسارة الممنوحة هي تقديرية للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. يعتمد ذلك على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة والتدفقات التي يتوقع المقرض استلامها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من التحسينات الائتمانية المضمونة. اعترفت المجموعة بمبلغ ٤٤٢ ألف درهم من مخصصات الخسارة مقابل استثمارات الديون بالتكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء). لم تعترف المجموعة بمخصص الخسارة مقابل الذمم المدينة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨.

إذا كان معدل خسارة الائتمان المتوقعة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة أعلى/ أقل بنسبة ٠,٥%، كما من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، فإن خسارة انخفاض قيمة استثمارات الدين ستكون أعلى/ أقل بمبلغ ٤٠٠ ألف درهم.

إنخفاض قيمة الممتلكات والمعدات وحق استخدام الموجودات

يتم تقييم الممتلكات المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات وحق استخدام الموجودات المعترف بها لتحديد انخفاض القيمة بناءً على تقييم التدفقات النقدية للوحدات الفردية المنتجة للنقد عندما يكون هناك مؤشر على أن هذه الموجودات قد تعرضت لخسائر انخفاض القيمة. يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى ظروف السوق الحديثة، والأسعار القائمة في نهاية فترة التقرير، والاتفاقيات التعاقدية والتقديرات على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات والمخصومة باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المعينة للأصل. تتم مقارنة صافي القيم الحالية بالقيم المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة. لم تسجل المجموعة أي خسائر في انخفاض القيمة في ٢٠١٩ و٢٠١٨.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

التقديرات الرئيسية في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة (يتبع)

تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يستند تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عادة إلى معاملات السوق الحديثة على أساس تجاري، والقيمة العادلة لأداة أخرى متماثلة إلى حد كبير، والتدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية لأدوات مماثلة أو نماذج تقييم أخرى. عند تقدير القيمة العادلة للأصل، تستخدم المجموعة بيانات يمكن ملاحظتها في السوق بالقدر المتاح. في حالة عدم توفر مدخلات المستوى الأول، تستخدم المجموعة نماذج التقييم الخاصة بها والتي تعتمد عادةً على طرق وأساليب التقييم المعترف بها بشكل عام كمعيار في القطاع بما في ذلك طريقة صافي قيمة الموجودات وغيرها من الأساليب المسموح بها وفقاً لإرشادات الأسهم الدولية الخاصة وتقييم رأس المال الاستثماري والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣.

تعتبر تقييمات الاستثمارات غير المسعرة في الأسهم والديون والأسهم الخاصة حساسة بشكل خاص للتغيرات في واحد أو أكثر من المدخلات غير القابلة للملاحظة والتي تعتبر ممكنة بشكل معقول خلال السنة المالية القادمة. يتم توفير مزيد من المعلومات حول القيم المدرجة لهذه الموجودات وحساسية هذه المبالغ للتغيرات في المدخلات غير القابلة للملاحظة في إيضاح ٢٩.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (بتبع)

٥ ممتلكات ومعدات

المجموع ألف درهم	أثاث وديكور ومعدات مكتبية ألف درهم	برامج وأجهزة حاسوب ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	مباني ألف درهم	أرض ألف درهم	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٨ إضافات استيعادات
١٢٨,٤١١	٦,٣٨٣	١,٩٧٦	١,٩١٥	-	٧٠,٣٣٦	٤٧,٨٠١	
١٠٦	١	١٠	-	-	٩٥	-	
(١,٧٦٠)	-	-	(١,٧٦٠)	-	-	-	
١٢٦,٧٥٧	٦,٣٨٤	١,٩٨٦	١٥٥	-	٧٠,٤٣١	٤٧,٨٠١	في ١ يناير ٢٠١٩ الاعتراف بحق استخدام الموجودات (إيضاح ٧) إضافات
٨,١١٦	-	-	-	-	٨,١١٦	-	
٣,٥٥٦	٤٦٠	٤٤١	-	٢,٦٣٦	١٩	-	
١٣٨,٤٢٩	٦,٨٤٤	٢,٤٢٧	١٥٥	٢,٦٣٦	٧٨,٥٦٦	٤٧,٨٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٥,٢٨٧	٦,٢٧٧	١,٥٥٥	١,٦٢٨	-	١٥,٨٢٧	-	الاستهلاك المتراكم في ١ يناير ٢٠١٨
٣,٠٧٧	٥٩	١٦٥	٣٤	-	٢,٨١٩	-	محمل للسنة استيعادات
(١,٥٧٧)	-	-	(١,٥٧٧)	-	-	-	
٢٦,٧٨٧	٦,٣٣٦	١,٧٢٠	٨٥	-	١٨,٦٤٦	-	في ١ يناير ٢٠١٩ محمل السنة
٥,١٤١	١٢٥	٢٢١	٣٥	٣٩٥	٤,٣٦٥	-	
٣١,٩٢٨	٦,٤٦١	١,٩٤١	١٢٠	٣٩٥	٢٣,٠١١	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٠٦,٥٠١	٣٨٣	٤٨٦	٣٥	٢,٢٤١	٥٥,٥٥٥	٤٧,٨٠١	القيمة المدرجة ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٩٩,٩٧٠	٤٨	٢٦٦	٧٠	-	٥١,٧٨٥	٤٧,٨٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٥ ممتلكات ومعدات (يتبع)

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩، اعترفت المجموعة بحق استخدام الموجودات في مباني المكاتب المؤجرة والتي بلغت ٨,١١٦ ألف درهم. بلغت رسوم الاستهلاك لهذه السنة في حق استخدام الموجودات ١,٥٤٦ ألف درهم، كما بلغ صافي القيمة المدرجة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ هو ٦,٥٧٠ ألف درهم. وقد تم إدراج هذا ضمن التحسينات على المأجور أعلاه.

يتم رهن قطعة الأرض والمبنى المستخدم من قبل نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. بقيمة مدرجة تبلغ ٩٦,٧٨٦ ألف درهم والمدرج في الممتلكات والمعدات كضمان لقرض متحصل عليه من قبل المجموعة من بنك محلي (٢٠١٨: ٩٩,٥٨٦ ألف درهم) (إيضاح ١٨).

تم توزيع الاستهلاك المحمل في الربح أو الخسارة كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٠٧٧	٣,١٨٢	تكلفة مبيعات من عمليات تجارية (إيضاح ٢٢)
-	١,٩٥٩	مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٥)
٣,٠٧٧	٥,١٤١	

٦ استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية بعض قطع الأراضي التي تقع في الإمارات العربية المتحدة، وعدة شقق في مبنى سكني في دبي ومبنى في الولايات المتحدة الأمريكية.

إن الحركة في الاستثمارات العقارية هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٨٣,٤٧٢	٨٦٣,٧٦٩	الرصيد في ١ يناير
٣,٨٢٩	٧٠٥	إضافات
(١٦,٦٩٥)	-	تحويل إلى استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
(٦,٧٧٢)	(٢٣,٠٣٤)	نقص في القيمة العادلة
(٦٥)	-	نقص في حساب التسوية مع البائع
٨٦٣,٧٦٩	٨٤١,٤٤٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي قام به مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. لدى المقيمين مؤهلات مناسبة وخبرة مكتسبة حديثة في تقييم الممتلكات في الموقع ذات العلاقة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٦ استثمارات عقارية (يتبع)

تم تحديد القيمة العادلة باستخدام نهج تقييم السوق (مقارنة المبيعات) الذي يأخذ في الاعتبار الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار. ينطوي هذا النهج على قياس القيمة الحالية لموارد الأعمال بناءً على تدفق أسعار هذه الموارد في السوق الحرة والتبادل بين الأشخاص الراغبين (البائع والمشتري) في هذا السوق. تم تحديد القيمة العادلة لأحد العقارات المدرج في الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة متبقية في ٢٠١٨. وبخلاف ذلك، لم تكن هناك تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

عند تقدير القيمة العادلة للعقارات، يعتبر الاستخدام الأعلى والأفضل للممتلكات بمثابة استخدامها الحالي. لا تعتمد المدخلات المستخدمة في التقييم على بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها، وبالتالي، تم اعتبار أساليب التقييم بمثابة قياس القيمة العادلة ضمن المستوى ٣.

إن المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها والمستخدم في تحديد القيمة العادلة للعقارات هي كما يلي:

صافي متوسط سعر البيع/ قدم مربع للعقارات قيد التطوير	١,٤٧٥ درهم - ١,٦٢٥ درهم
صافي متوسط سعر البيع/ قدم مربع للأراضي المدرجة في العقارات قيد التطوير والأراضي الشاغرة	٩٠ درهم - ٣٠٠ درهم

سيؤدي التغيير في هذه المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى تغيير القيم العادلة للخصائص ذات الارتباط الإيجابي.

خلال ٢٠١٩، اعترفت المجموعة بإيرادات إيجار من استثمارات عقارية مؤجرة بمبلغ ٨,٤٥٥ ألف درهم (٢٠١٨: ٨,٩٤٢ ألف درهم).

يتم رهن المبنى بقيمة مدرجة تبلغ ١٥٧,٣٨٠ ألف درهم والمدرج في الاستثمارات العقارية كضمان لقرض متحصل عليه من قبل المجموعة من بنك محلي (٢٠١٨: ١٧٠,٦٧٢ ألف درهم) (إيضاح ١٨).

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

إن الحركة في الاستثمارات العقارية قيد التطوير هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١١٤,٢١٥	الرصيد في ١ يناير
-	٦٩,٦٨٣	إضافات
١٠٢,٠٣٤	-	تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز
١٦,٦٩٥	-	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
(٤,٥١٤)	٤٩٩	صافي زيادة/ (نقص) في القيمة العادلة
١١٤,٢١٥	١٨٤,٣٩٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير (يتبع)

يتعلق التحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز في ٢٠١٨ بتكلفة قطع الأراضي وتكاليف التطوير على العديد من العقارات التي تحددها الإدارة ليمت تطويرها لكسب دخل الإيجار في المستقبل.

يتم إدراج الاستثمارات العقارية قيد التطوير بالقيمة العادلة. تم الوصول إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية على أساس التقييم الذي قام به مقيمين مستقلين غير مرتبطين بالمجموعة. تم تحديد القيمة العادلة باستخدام منهج تقييم السوق (مقارنة المبيعات) والذي يأخذ في الاعتبار الاستخدام الأفضل والأعلى للعقار (إيضاح ٦). بالنسبة لأحد العقارات ضمن عقارات قيد التطوير، تم تحديد القيمة العادلة من خلال إضافة التكاليف المتكبدة للتطوير كما في تاريخ التقرير إلى القيمة العادلة للأرض المحددة باستخدام طريقة مقارنة المبيعات. تتضمن العقارات قيد التطوير عقار تم تحديد القيمة العادلة له باستخدام الطريقة المتبقية في ٢٠١٨ مقارنة مع المنهج المختلط المستخدم في ٢٠١٩ كما هو موضح أعلاه. بخلاف ذلك، لم يكن هناك تغييرات في تصنيفات التقييم خلال السنة.

يتم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية في المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

إن التغيير في المدخلات غير القابلة للملاحظة المستخدمة في القيمة العادلة سوف تغير القيمة العادلة للعقارات مع ترابط إيجابي.

تتضمن الاستثمارات العقارية قيد التطوير، مبنى وأرض بقيمة عادلة تبلغ ١٣٨,٣٢٨ ألف درهم مرهونة كضمان للقرض المتحصل عليه من قبل المجموعة من بنك محلي (٢٠١٨: ٦٨,١٣٥ ألف درهم) (إيضاح ١٨).

٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمجموعة من الاستثمارات الاستراتيجية في الأوراق المالية التي تم تصنيفها بشكل نهائي والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن تفاصيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣,٠٥٥	٧٣,٥١٠	أوراق مالية غير مدرجة (i)
٥٦,٠٧٦	٣٥,٨٩٠	أموال غير مدرجة (ii)
٢٦٩	٢٧٦	أوراق مالية مدرجة
<u>١٢٩,٤٠٠</u>	<u>١٠٩,٦٧٦</u>	

(i) تتكون من: (١) استثمار في حصة ملكية لمنشأة غير مدرجة تم إنشاؤه في جزر كايمان بهدف الحصول على عقار يقع في دولة الإمارات العربية المتحدة وتطويره وحيازته وتسويقه وتأجييره وتشغيله واستعباده وتقسيمه؛ و (٢) استثمار في مؤسسة مالية توفر التمويل الإسلامي وخدمات تمويل الشركات وإدارة الأصول.

(ii) تتكون من: (١) استثمار في صندوق عقاري مقفل بهدف الاستثمار في الأصول العقارية المنتجة للدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة؛ و (٢) استثمار في صندوق مفتوح العضوية تم تأسيسه في دولة الإمارات العربية المتحدة بهدف تحقيق عائد من الأسهم الإماراتية المدرجة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٨ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (يتبع)

إن الحركة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١٢٩,٤٠٠	الرصيد في ١ يناير
١١٧,٠٧٦	-	إعادة تصنيف من استثمارات متاحة للبيع عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
٣٨,٠٧٦	-	تحويل من دفعة مقدمة لشراء استثمارات متاحة للبيع
(٢٥,٧٥٢)	(١٩,٧٢٤)	صافي تغير في القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر
١٢٩,٤٠٠	١٠٩,٦٧٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

٩ أدوات دين بالتكلفة المطفأة

تمثل استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة شهادات استثمار لأجل مع شركة إقراض في جزر كايمان بتاريخ استحقاق بين ١٥ يوليو ٢٠٢٠ و ١٥ أبريل ٢٠٢١. وهي قائمة بالدرهم وتحمل معدل فائدة فعلي بنسبة ٩,٧٥٪ سنوياً. إن تاريخ السداد الأول المقرر هو في ١٥ يوليو ٢٠٢٠.

إن الحركة في استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٤٢,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير
٤٢,٠٠٠	٣٨,٠٠٠	إضافات
-	(٤٤٢)	مخصص لانخفاض القيمة
٤٢,٠٠٠	٧٩,٥٥٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إن إيرادات تمويل استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بلغت ٧,٦١٢ ألف درهم (٢٠١٨: ٣٦٤ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة ٣,٥٩٧ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٣٦٤ ألف درهم).

تم الاعتراف بمخصص خسارة بمبلغ ٤٤٢ ألف درهم على استثمارات الدين بالتكلفة المطفأة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء درهم) باستخدام نموذج مشتق داخلياً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٩ أدوات دين بالتكلفة المطفأة (يتبع)

يوضح الجدول التالي الحركة في خسارة الائتمان المتوقعة التي تم الاعتراف بها لاستثمار الديون بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ٩.

٢٠١٩	
ألف درهم	
—	الرصيد في ١ يناير
٤٤٢	صافي قياس مخصص الخسارة
٤٤٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٠ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتكون الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة من الموجودات المالية المحتفظ بها للمتاجرة. تتضمن توزيع الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في نهاية فترة التقرير ما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٧,٢٩١	٥٥,٩٥١	(i) أوراق مالية بدخل ثابت
٧٣,٩٦٦	١٢٩,٢٥٠	(ii) أوراق مالية مدرجة
١٥١,٢٥٧	١٨٥,٢٠١	

(i) تتكون من: (١) سندات وصكوك مدرجة بالدولار الأمريكي مدرجين (الدولار الأمريكي) صادرة من قبل جهة إصدار مقرها في دولة الإمارات العربية المتحدة. تحمل أوراق الدين نسبة كوبون تبلغ ٦,٧٥٪ - ١٠,٥٠٪؛ و (٢) صكوك بالدولار الأمريكي صادرة من قبل جهة إصدار مقرها في المملكة العربية السعودية. تحمل الصكوك نسبة كوبون ٩,٨٥٪.

(ii) تتكون أسهم حقوق الملكية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية المدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة (بالدرهم). يحتفظ جزء من هذه الأسهم كضمان للحصول على قرض تم الحصول عليه من مؤسسة تمويل محلية كما هو موضح في إيضاح ١٨.

إن إيرادات التمويل على الأوراق المالية ذات الدخل الثابت للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بلغت ٥,٨٢٦ ألف درهم (٢٠١٨: ٣,٠٣١ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على أوراق مالية ذات دخل ثابت ١,١٥٦ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٩٣٢ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

١٠ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (يتبع)

إن الحركة في رصيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٧,٣٣٥	١٥١,٢٥٧	الرصيد في بداية السنة
٧٤,٣٤١	١٠٧,٤٢٩	إضافات
(٦,٠٨٩)	(٧٤,٩٢٣)	استبعادات
٥,٦٧٠	١,٤٣٨	صافي التغير في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة
<u>١٥١,٢٥٧</u>	<u>١٨٥,٢٠١</u>	الرصيد في نهاية السنة

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٨٩	٥٨٧	ذمم مدينة تجارية
١٥,٠٠٢	٩,٧٣٣	دفعة مقدمة لموردين
٣,٤٩٧	٧,٨٠٢	فائدة مستحقة
٩١٣	١,١٣٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٨٨٨	٣,٥٦٦	ذمم مدينة أخرى
<u>٢٢,٢٨٩</u>	<u>٢٢,٨٢٠</u>	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تتضمن الدفعة المقدمة للموردين دفعات مقدمة للمقاولين بمبلغ ٦,١٣٦ ألف درهم (٢٠١٨):
١٢,٤٨٨ ألف درهم) فيما يتعلق بالاستثمارات العقارية قيد التطوير.

إن معدل فترة الائتمان على تقديم الخدمات هو من ٦٠ يوم (٢٠١٨: ٦٠ يوم). لا يتم تحميل فوائد على الذمم المدينة التجارية القائمة.

اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع أطراف لديهم مقدرة ائتمانية جيدة. يتم تقييم الجودة الائتمانية قبل قبول أي عميل جديد. في نهاية فترة التقرير، يتضمن إجمالي رصيد الذمم المدينة على مبلغ ٢٥٣ ألف درهم (٢٠١٨: ٢٧٥ ألف درهم) تمثل نسبة ٤٣% (٢٠١٨: ٢٨%) من إجمالي الذمم المدينة مستحق من ٦ (٢٠١٨: ٣) عملاء رئيسيين للمجموعة.

تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة للذمم المدينة التجارية بمبلغ يساوي قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني وفقاً للنهج المبسط بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. ويتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة التجارية باستخدام مخصص ماتريكس بالرجوع إلى خبرة التخلف عن السداد للمدين وتحليل للمركز المالي الحالي للمدين، ويتم تعديلها بما يتوافق مع العوامل المتعلقة بالمدينين والأوضاع الاقتصادية العامة للمجالات التي يعمل فيها المدينون وتقييم كل من الاتجاه الحالي وكذلك توقعات الأوضاع في تاريخ التقرير.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

تقوم المجموعة بشطب الذمم المدينة التجارية عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يواجه صعوبات مالية شديدة وليس هناك احتمال واقعي للإسترداد، على سبيل المثال، عندما يتم وضع المدين قيد التصفية أو دخل في إجراءات الإفلاس الخ. لا تخضع أي من الذمم المدينة التجارية التي تم شطبها لأنشطة الإنفاذ. لا يوجد مشطوبات في ٢٠١٩ و ٢٠١٨.

١٢ نقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد ومرادفات النقد مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠	٣١	نقد في الصندوق
٤٠,٧٤٥	٣٤,٨٨٣	نقد لدى البنوك
٨٣,٤٣٩	١٠٨,٧٥٠	ودائع لأجل
<hr/>	<hr/>	
١٢٤,٢٠٤	١٤٣,٦٦٤	
(٢,٢٠٠)	(٥٧,٧٥٠)	ناقصاً: ودائع قصيرة الأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(١١,٠٨٧)	(١١,٨٥٧)	ناقصاً: نقد مقيد
<hr/>	<hr/>	
١١٠,٩١٧	٧٤,٠٥٧	نقد ومرادفات النقد
<hr/>	<hr/>	

تمثل الودائع لأجل وودائع مودعة لدى مؤسسات مالية في دولة الإمارات العربية المتحدة بالدرهم. تحمل هذه الودائع معدل فائدة ١,٤٪ - ٧٪ (٢٠١٨: ٣٪ - ٧٪) سنوياً.

إن إيرادات التمويل على الودائع لأجل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بلغت ٤,٨٧٢ ألف درهم (٢٠١٨: ٨,٥٨٧ ألف درهم). بلغت الفوائد المستحقة على الودائع لأجل ٣,٠٤٩ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٢,٢٠١ ألف درهم).

يتضمن النقد المقيد أنصبة أرباح لم يُطالب بها والتي تم إعلانها بشكل جماعي في ٢٠١٢ و ٢٠١٣ بمبلغ إجمالي قدره ١١,٠٥٩ ألف درهم (٢٠١٨: ١١,٠٥٩ ألف درهم) ونقد مقيد مودع في بنك محلي بمبلغ ٢٨ ألف درهم (٢٠١٨: ٢٨ ألف درهم) ونقد مقيد تم تقديمه لتأمين القرض الذي تم الحصول عليه من البنك المحلي بمبلغ ٧٧٠ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

١٣ رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	رأس المال المصرح به
		٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي بقيمة ١ درهم للسهم الواحد

في ١٤ أكتوبر ٢٠١٨، حصلت المجموعة على موافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع للقيام بإعادة شراء أسهم المجموعة وفقاً لقوانين الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع.

تم شراء ١٨,٨٧٢ ألف سهم عادي، بقيمة إجمالية بلغت ٩,١٨٩ ألف درهم، تم شراؤها في ٢٠١٨ وهي مودعة في الخزينة. خلال ٢٠١٨، تم تخفيض إجمالي حقوق الملكية بمبلغ ٩,١٨٩ ألف درهم، وهو المبلغ المدفوع مقابل أسهم الخزينة هذه.

١٤ احتياطي قانوني

بموجب بنود النظام الأساسي للشركة وأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في شأن الشركات التجارية، يتم تحويل ١٠% من أرباح السنة إلى احتياطي قانوني. ينبغي إجراء هذه التحويلات حتى يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٥ احتياطي إعادة تقييم إستثمارات

يمثل احتياطي إعادة تقييم الإستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر غير المحققة التي تم الإعتراف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

١٦ مخصص مكافآت نهاية خدمة الموظفين

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٤٨	٥٣٨	الرصيد في ١ يناير
٢٣٤	٢١٢	محمل للسنة
(٣٤٤)	(٥٠)	مدفوع خلال السنة
٥٣٨	٧٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

١٧ مطلوبات عقود الإيجار

تقوم المجموعة باستئجار أحد الموجودات كمقر لمكتبها. مدة الإيجار ٥ سنوات (٢٠١٨: ٥ سنوات).
إن الحركة في مطلوبات عقود الإيجار وحق استخدام الموجودات هو كما يلي:

مطلوبات عقود الإيجار ألف درهم	حق استخدام الموجودات ألف درهم	
٨,١١٦	٨,١١٦	في ١ يناير
-	(١,٥٤٦)	مصاريف استهلاك
٤٢٣	-	مصاريف فائدة
(٢,٠٣٢)	-	تسديدات
<u>٦,٥٠٧</u>	<u>٦,٥٧٠</u>	في ٣١ ديسمبر

إن التصنيف المتداول وغير المتداول لمطلوبات عقود الإيجار كما في تاريخ التقرير هو كما يلي:

ألف درهم	
١,٦٩٧	مطلوبات عقود إيجار متداولة
٤,٨١٠	مطلوبات عقود إيجار غير متداولة
<u>٦,٥٠٧</u>	

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
-	١,٥٤٦	مصاريف استهلاك على حق استخدام الموجودات
-	٤٢٣	مصاريف فائدة على مطلوبات عقود الإيجار
٣,٠٣٦	٨٦	مصاريف متعلقة بعقود إيجار قصيرة الأجل

لا توجد عقود إيجار حيث تكون المجموعة هي المستأجر والمتضمنة على شروط سداد عقود إيجار متغيرة.

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة لعقود الإيجار ٢,٠٦٤ ألف درهم خلال السنة (٢٠١٨: ٩٩١ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

١٨ قروض لأجل

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٧١,٣٨١	-	قرض لأجل ١
-	١٤٣,٤١٥	قرض لأجل ٢
-	٢٢,٠٠٨	قرض لأجل ٣
-	٣٢,٧٧٢	قرض لأجل ٤
٧١,٣٨١	١٩٨,١٩٥	
(٦٦,٥٥٣)	(١٥٨,٨١١)	ينزل: المبلغ المستحق للتسديد بعد ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات غير متداولة)
٤,٨٢٨	٣٩,٣٨٤	المبلغ المستحق للتسديد خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير (مصنف ضمن مطلوبات متداولة)

تتكون القروض لأجل مما يلي:

قرض لأجل ١

خلال ٢٠١٨، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ٧٣,٥٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٢ سنة وتحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى الذي تستخدمه شركة نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. ("الشركة التابعة") وضمان الشركات الصادر من الشركة التابعة لصالح المقرض. بالإضافة إلى ذلك، يتم تخصيص التحصيلات من قبل الشركة التابعة كضمان للمقرض لسداد الدفعات الأصلية الربع سنوية للقرض. تم الحصول على القرض لتمويل الالتزامات العامة للمجموعة. تم سداد المبلغ بالكامل خلال ٢٠١٩.

قرض لأجل ٢

خلال ٢٠١٩، حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ١٤٥,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٢ سنة وتحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى الذي تستخدمه شركة نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م. ("الشركة التابعة") (إيضاح ٥)، ٥٨ وحدة سكنية في برج ضمان، دبي (إيضاح ٦)، وضمان الشركات الصادر من الشركة التابعة لصالح المقرض والتحصيلات التي تقوم بها الشركة التابعة يتم تخصيصها للمقرض لسداد الدفعات الأصلية الربع سنوية للقرض. تم الحصول على القرض لسداد قرض آخر من نفس البنك المحلي نفسه وتمويل الالتزامات العامة للمجموعة. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لدى المجموعة رسوم قرض غير مغطاة بقيمة ١,٥٨٦ ألف درهم (٢٠١٨: ٩٠٤ ألف درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

١٨ قروض لأجل (يتبع)

قروض لأجل ٣

خلال ٢٠١٩، استفادت المجموعة من تسهيل قرض لأجل من بنك محلي بقيمة ١٠٤,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. بلغ إجمالي السحوبات من التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ما قيمته ٢٢,٥٦٢ ألف درهم. يتم سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى فترة ١٠ سنوات ابتداءً من سبتمبر ٢٠٢١ وتحمل معدل فائدة متغيرة. إن القرض مضمون برهن على قطعة أرض ومبنى المجموعة الموجودة في جزيرة الريم (إيضاح ٧)، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وحساب مخصص باسم المجموعة بمبلغ يعادل قسط ربع سنوي واحد على الأقل من القرض للأجل. تم الحصول على القرض لتمويل جزئي من تطوير العقار المرهون. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لدى المجموعة تسهيلات غير مستخدمة بقيمة ٨١,٤٣٨ ألف درهم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لدى المجموعة رسوم قرض غير مغطاة بقيمة ٦٤٨ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

قروض لأجل ٤

خلال ٢٠١٩، استفادت المجموعة من تسهيل قرض لأجل من مؤسسة مالية محلية بقيمة ٣٣,٠٠٠ ألف درهم بموجب الشروط والأحكام المحددة في اتفاقية القرض لأجل. يسدد القرض عند الطلب خلال ١٠ أيام عمل ويحمل معدل فائدة متغيرة. إن القرض مضمون برهن على الأسهم المدرجة المحتفظ بها باسم الشركة (إيضاح ١٠). تم الحصول على القرض لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة. تم سحب القرض بالكامل كما في تاريخ التقرير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لدى المجموعة رسوم قرض غير مغطاة بقيمة ٣٧٩ ألف درهم (٢٠١٨: لا شيء درهم) فيما يتعلق بهذا التسهيل.

فيما يلي تسوية لحركة القروض لأجل إلى التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٧١,٣٨١	في ١ يناير
		<i>التدفقات النقدية</i>
٧٣,٥٠٠	٢٠٠,٥٦٣	قرض مسحوب
(١,٢١٥)	(٧٢,٢٨٥)	قرض مسدد
(٩٢٣)	(١,٧٤٣)	سداد تكلفة إصدار قرض
١٩	١٣٨	بنود أخرى غير نقدية
-	٢٤٥	إطفاء تكاليف معاملة
-	(١٠٤)	استحقاق فائدة
		تحويل من ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧١,٣٨١	١٩٨,١٩٥	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

١٩ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١	١٨,٦٢٧	ذمم دائنة تجارية
١١,٠٥٩	١١,٠٥٩	أنصبة أرباح غير مطالب بها
٢,٥٤٥	٨,١٦٢	محتجزات دائنة
٧,٩٢٥	٧,٨٨٩	دفعات مقدمة من عملاء
٢,٤٤٩	٦,٤٥٣	استحقاقات
٢,٦٨٠	٤,٦٧٦	ذمم دائنة أخرى
<u>٢٦,٦٩٩</u>	<u>٥٦,٨٦٦</u>	

تشمل الدفعات المقدمة من العملاء مبلغ ٤,٢١٦ ألف درهم (٢٠١٨: ٤,٢١٦ ألف درهم) تم استلامه كدفعة مقدمة من الإيجار مقابل أرض بموجب عقد إيجار تشغيلي وفقاً لاتفاقيات مساحته.

تتضمن الذمم الدائنة التجارية مبلغ مستحق الدفع لوسيط الإستثمار بمبلغ ١٨,٦٠٨ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء درهم).

٢٠ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة

تجري المجموعة خلال المسار الاعتيادي للأعمال معاملات متنوعة بشروط وأحكام متفق عليها وعلى أسس تجارية بحتة مع شركات أو منشآت أو أفراد كما تم تعريفها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤: الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة. تتمثل الجهات ذات العلاقة في المساهمين، أعضاء مجلس الإدارة، موظفي الإدارة الرئيسيين ومنشآت الأعمال التي يمتلكون فيها القدرة على السيطرة أو ممارسة تأثير هام على القرارات المالية والتشغيلية.

شروط وأحكام المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تتم الخدمات إلى ومن الجهات ذات العلاقة بأسعار السوق الاعتيادية.

تنشأ الأرصدة مع هذه الجهات ذات العلاقة عموماً من المعاملات التجارية المبرمة في سياق العمل الاعتيادي على أسس تجارية بحتة. تتكون الأرصدة مع الجهات ذات العلاقة كما هي مدرجة في بيان المركز المالي الموحد مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٨,٥٥٧	١١١,٩٣٦	نقد وأرصدة لدى البنوك:
٢٥٣	٢١	منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
		مساهم
<u>١٠٨,٨١٠</u>	<u>١١١,٩٥٧</u>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٠ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

إن أهم المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣,٩٤٤	٥٣,٨١٠	مشتريات موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٤٢,٠٠٠	٣٨,٠٠٠	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
(٤٦,٧٨٩)	١,٨١٢	صافي ودائع لأجل مودعة/ (المسحوبة): منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
-	٢٢,٥٦٢	قرض من بنك خلال السنة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٣٩,٧٢٣	-	قرض من جهة ذو علاقة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٤٤١	٢,١٧٩	مصاريف فائدة على قرض من جهة ذو علاقة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
-	٥٧٢	رسوم ترتيبات قرض مدفوعة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
١٠٩,٩٨٠	١٠,٤٩٩	صافي أموال محولة إلى جهة ذو علاقة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
-	٣٩,٧٢٣	قرض مسدد إلى جهة ذات علاقة: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٢,٤٩٣ ٩	٤,٢٣٨ ٩	إيرادات أنصبة أرباح: منشآت خاضعة لإدارة مشتركة مساهم
٢,٥٠٢	٤,٢٤٧	
٤٧	١٤٩	أتعاب وسيط مدفوعة إلى جهة ذو علاقة: مساهم

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٠ أرصدة ومعاملات جهات ذات علاقة (يتبع)

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		إيرادات فائدة:
١١,٢١١	١٤,٩١٤	منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
٢٥٣	١٩	مساهم
<u>١١,٤٦٤</u>	<u>١٤,٩٣٣</u>	
		مخصص انخفاض قيمة معترف به لاستثمارات دين بالتكلفة المطفأة:
-	٤٤٢	منشآت خاضعة لإدارة مشتركة
<u>-</u>	<u>٤٤٢</u>	

لم يتم تقديم قروض للمديرين للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨.

في ٢٣ سبتمبر ٢٠١٨، وقعت الشركة اتفاقية مع جهة ذو علاقة للحصول على تسهيل هامش بمبلغ ٤٠ مليون درهم بسعر فائدة ثابت، وبضمان مقابل أحد استثمارات المجموعة. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، قامت المجموعة بتسديد تسهيل الهامش مع الجهة ذو العلاقة.

بخلاف مخصص انخفاض القيمة المعترف به لاستثمارات الدين بالتكلفة المطفأة (إيضاح ٩)، لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الذمم المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة في ٢٠١٩ (٢٠١٨: لا شيء درهم).

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
١,٧٧٨	٢,١٨٥	مكافآت قصيرة الأجل
١,١١٠	١,٢٦١	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٦٤	٧٦	مكافآت نهاية خدمة الموظفين طويلة الأجل
<u>٢,٩٥٢</u>	<u>٣,٥٢٢</u>	

٢١ إيرادات من عمليات تجارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٥٠٦	١٤,٤٠٩	إيرادات غرف
٨,٩٢٤	٨,٤٥٥	إيرادات إيجار
٥٦٧	٦٠٥	أخرى
<u>٢٥,٩٩٧</u>	<u>٢٣,٤٦٩</u>	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢١ إيرادات من عمليات تجارية (يتبع)

توقيت الاعتراف بالإيرادات

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٤٣٠	٢٢,٨٦٤	بمرور الوقت
٥٦٧	٦٠٥	في نقطة زمنية معينة
<u>٢٥,٩٩٧</u>	<u>٢٣,٤٦٩</u>	

٢٢ مصاريف تشغيلية مباشرة

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣١٧	٢,٤٣١	غرف، أغذية، مشروبات وأخرى
٣,٠٧٧	٣,١٨٢	استهلاك (إيضاح ٥)
٢,٤٣٥	٣,٠٧٩	رسوم خدمة
١,٥٨٢	١,٥٥٩	خدمات
١,٠٩٩	١,٠٢٧	أتعاب إدارة المرافق
٣٧٦	٤٦٦	مصاريف تشغيل وصيانة العقار
<u>١٠,٨٨٦</u>	<u>١١,٧٤٤</u>	

٢٣ إيرادات تمويل

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦٤	٧,٦١٢	إيرادات فائدة على استثمارات الدين
٣,٠٣١	٥,٨٢٦	إيرادات فائدة على سندات
٨,٥٨٧	٤,٨٧٢	إيرادات فائدة على ودائع لأجل
<u>١١,٩٨٢</u>	<u>١٨,٣١٠</u>	

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٤ تكاليف تمويل

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٠٥	٤,٥٠١	مصاريف فائدة على قروض
٤٤١	١,٧٥٦	مصاريف فائدة على رسوم خدمة هامشية
—	٤٢٣	مصاريف فائدة على مطلوبات عقود الإيجار
٤٧	٥٢	خسارة صرف عملات
<u>١,٤٩٣</u>	<u>٦,٧٣٢</u>	

٢٥ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٨٩٣	٥,٤١٧	تكاليف موظفين
—	١,٩٥٩	استهلاك (إيضاح ٥)
٢,٠٣٢	١,٥٦٠	تقاضي وتكاليف أخرى
٣,٦٤٠	١,٥٤٦	رسوم مهنية
١,١١٠	١,٢٦١	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
٣٠٧	٣٠٦	رسوم أمن وصيانة
٣,٠٣٦	٨٦	مصاريف إيجار
٢,٣٩٥	٣,٤٦٤	أخرى
<u>١٨,٤١٣</u>	<u>١٥,٥٩٩</u>	

٢٦ العائد الأساسي والمخفض للسهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، المعدلة لأثار الأدوات المخفضة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٦ العائد الأساسي والمخفض للسهم (يتبع)

يعكس التالي الربح وبيانات الأسهم المستخدمة في احتساب ربحية السهم:

٢٠١٨	٢٠١٩	
٣,٠٣٠	(١٠,٦٥٤)	(خسارة) // ربح السنة (ألف درهم)
٢,٣٠٦,١٢٨	٢,٣٠٦,١٢٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (بالألف)
٠,٠٠١٣	(٠,٠٠٤٦)	(خسارة) // ربح العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد (درهم)

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لأسهم الخزينة، والتي تم إصدارها ولكنها غير قائمة (إيضاح ١٣).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨، لم تصدر المجموعة أي أدوات من شأنها أن يكون لها أثر مخفض على ربحية السهم عند تحويلها أو ممارستها.

٢٧ معلومات قطاعية

يتم رفع التقارير عن القطاعات التشغيلية وفقاً للأغراض الإدارية المقررة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ وبما يتسق مع آلية رفع التقارير الداخلية إلى مجلس الإدارة (الذي يعتبر المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية) والذي يقع على عاتقه تخصيص موارد القطاعات المدرجة في التقارير وتقييم أدائها. تتم إدارة المجموعة كوحدة واحدة، ولذلك يرى أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة تزاوّل بشكل رئيسي عملياتها من خلال قطاع تشغيلي واحد يتمثل في الاستثمار في العقارات.

٢٨ مطلوبات محتملة والتزامات

التزامات رأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لدى المجموعة التزامات رأسمالية تبلغ ٥٧,٧٢٢ ألف درهم (٢٠١٨: ١١٢,٤٦١ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٩ الأدوات المالية

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس مال المجموعة هو ضمان الاحتفاظ بنسب رأسمالية جيدة لدعم أعمالها والحصول على أعلى عائد للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء التعديلات عليه بناءً على تغيرات الظروف الاقتصادية. للمحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، قد تقوم المجموعة بتعديل دفعات أنصبة الأرباح على المساهمين، إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أية تعديلات على الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨.

فئات الأدوات المالية

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
		الموجودات المالية
١٢٤,٢٠٤	١٤٣,٦٦٤	نقد وارصدة لدى البنوك
٣٣,٣٢٢	٧٤٤	مستحق من جهة ذو علاقة
٧,٧٥٥	١٣,٣٣٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٢٩,٤٠٠	١٠٩,٦٧٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٢,٠٠٠	٧٩,٥٥٨	استثمارات دين بالتكلفة المطفأة
١٥١,٢٥٧	١٨٥,٢٠١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨٧,٩٣٨	٥٣٢,١٧٩	
		المطلوبات المالية
١٨,٧٧٤	٤٨,٩٧٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	٦,٥٠٧	مطلوبات عقود الإيجار
٣٩,٧٢٣	-	قرض من جهة ذو علاقة
٧١,٣٨١	١٩٨,١٩٥	قروض بنكية
١٢٩,٨٧٨	٢٥٣,٦٧٩	

أهداف إدارة المخاطر المالية

إن المجموعة معرضة للمخاطر التالية المتعلقة بالأدوات المالية - مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار. لم تطبق المجموعة سياسات رسمية لإدارة المخاطر، ومع ذلك، يتم مراقبة المخاطر من قبل الإدارة بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية للمضاربة.

لم تدخل المجموعة في تداول الخيارات من أجل التحوط اقتصادياً في أسعار أسهمها المدرجة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٩ الأدوات المالية (يتبع)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها لضمان بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى إلى مساهميتها من خلال تحسين أرصدة الديون وحقوق الملكية. لا يوجد لدى المجموعة هيكل مثالي رسمي لرأس المال أو نسب معينة بخصوص أهداف إدارة مخاطر رأس المال. إن استراتيجية المجموعة بقيت بدون تغيير عن السنة السابقة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام الطرف المقابل بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسائر مالية. إن الجوانب الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم المدينة التجارية والأخرى ونقد والأرصدة لدى البنوك (الموجودات السائلة).

لقد اعتمدت المجموعة سياسة التعامل فقط مع جهات لديهم مقدرة ائتمانية جيدة وذلك لمقابلة مخاطر الخسائر المالية نتيجة للتعثر. وتحاول المجموعة السيطرة على مخاطر الائتمان بمراقبة التعرضات الائتمانية وحد التعاملات مع جهات ليست ذات علاقة معينة ويعمل تقييم مستمر للملاءة المالية لهذه الجهات التي ليست ذات علاقة.

تنتج تركيزات مخاطر الائتمان عندما تتعامل مجموعة من الأطراف في أنشطة تجارية متشابهة أو في أنشطة ضمن منطقة جغرافية واحدة، أو عندما تكون لها نفس السمات الاقتصادية مما يؤثر على قدرتها على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية بشكل مشابه في حالة بروز تغيرات اقتصادية أو سياسية أو أي تغيرات أخرى. وتشير تركيزات الائتمان إلى حساسية أداء المجموعة تجاه التطورات التي قد تطرأ على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تعتقد الإدارة أن تركيز مخاطر الائتمان يتم تخفيفه من خلال التصنيف الائتماني المرتفع والاستقرار المالي لعملائها التجاريين.

تم تقييم الأرصدة مع البنوك على أنها تخضع لأدنى مخاطر الائتمان المتعلق بالتعثر حيث أن هذه البنوك هي من البنوك الرئيسية العاملة في الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها على مستوى عالٍ. إن قيمة الموجودات المالية كما في نهاية فترة التقرير المعرضة لمخاطر الائتمان والتي تمثل أقصى ما يمكن أن تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان في حالة عدم مقدرة الأطراف في أداء التزاماتها التعاقدية تساوي بشكل عام قيمتها المدرجة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان:

يتمثل الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالقيمة المدرجة لموجوداتها المالية. لا توجد اتفاقيات مبرمة أو ضمانات تقلل من التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨.

جودة الائتمان لكل فئة من الموجودات المالية:

تستخدم المجموعة التصنيفات الائتمانية لتلك الأطراف المقابلة المتاحة من الخارج لإدارة الجودة الائتمانية للموجودات المالية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٩ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم مقدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها التمويلية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة عن تقلبات السوق أو تخفيض التصنيف الائتماني مما قد يؤدي إلى نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. للحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع مراعاة السيولة، والحفاظ على رصيد نقدي جيد، ومرادفات النقد، والأوراق المالية القابلة للتسويق بسهولة.

يلخص الجدول أدناه تواريخ الاستحقاق المطلوبة المالية غير المخصصة للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨ استناداً على تواريخ السداد التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية.

المجموع ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	سنة واحدة إلى ٥ سنوات ألف درهم	٦ أشهر إلى ١٢ شهراً ألف درهم	أقل من ٦ أشهر ألف درهم	عند الطلب ألف درهم	
١٩٨,١٩٥	٩٥,٠٠٩	٦٣,٨٠٢	٣,٣٠٦	٣,٣٠٦	٣٢,٧٧٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٦,٥٠٧	-	٤,٨١٠	٨٤٢	٨٥٥	-	قروض بنكية
٤٨,٩٧٧	-	-	٨,٥٣٥	٤٠,٤٤٢	-	مطلوبات عقد إيجار تمويلي
						ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٥٣,٦٧٩	٩٥,٠٠٩	٦٨,٦١٢	١٢,٦٨٣	٤٤,٦٠٣	٣٢,٧٧٢	المجموع
٧١,٣٨١	٤٥,٤٢٢	٢١,١٣١	٢,٤٣٦	٢,٣٩٢	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٨,٧٧٤	-	-	٢,٠٧٦	١٦,٦٩٨	-	قروض بنكية
٣٩,٧٢٣	-	-	٣٩,٧٢٣	-	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
						قرض من جهة ذو علاقة
١٢٩,٨٧٨	٤٥,٤٢٢	٢١,١٣١	٤٤,٢٣٥	١٩,٠٩٠	-	المجموع

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة هامة فيما يتعلق بمطلوبات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات عقود الإيجار ضمن وظيفة خزانة المجموعة.

جميع مطلوبات عقود الإيجار مقومة بالدرهم الإماراتي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٩ الأدوات المالية (يتبع)

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر أسعار السوق في مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية كنتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كانت تلك التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بالأوراق المالية الفردية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتداولة في السوق. تتعرض المجموعة بشكل غير مباشر لمخاطر أسعار السوق فيما يتعلق بالاستثمار المدرج في الصناديق. تحد المجموعة من مخاطر السوق من خلال الحفاظ على محفظة متنوعة ومراقبة مستمرة للتطورات في السوق. بالإضافة إلى ذلك، تراقب المجموعة بشكل فعال العوامل الرئيسية التي تؤثر على تحركات الأسهم والسوق، بما في ذلك تحليل الأداء التشغيلي والمالي للمستثمرين.

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناشئة عن استثمارات الأسهم غير المدرجة. يتم الاحتفاظ باستثمارات الأسهم لأغراض استراتيجية وكذلك لأغراض تجارية. تتداول المجموعة بفعالية في بعض استثمارات الأسهم.

تحليل حساسية سعر الأسهم

تم تحديد تحليلات الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمخاطر أسعار الأسهم في تاريخ التقرير. في نهاية فترة التقرير، إذا كانت أسعار الأسهم أعلى / أقل بنسبة ٥٪ وفقاً للافتراضات المذكورة أدناه وتم الاحتفاظ بجميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمجموعة سوف تزيد/ تنخفض بمبلغ ٦,٤٦٣ ألف درهم (٢٠١٨: تزيد / تنخفض بمبلغ ٣,٦٩٨ ألف درهم) والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واحتياطي إعادة تقييم الاستثمارات سوف تزيد / تنخفض بمبلغ ١٤ ألف درهم (٢٠١٨: ١٣ ألف درهم) نتيجة للحركة في سعر السوق.

مخاطر العملات الأجنبية

إن معاملات المجموعة هي بصورة رئيسية بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي، حيث أن درهم الإمارات العربية المتحدة مربوط به، وبالتالي لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر بعملات أجنبية.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الإيرادات المالية أو تكاليف التمويل للمجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الودائع لأجل والقروض البنكية التي تحمل أسعار فائدة ثابتة وعائمة، والتي تم إدراجها في الإيضاحات ٩، ١٠، ١٢ و ١٨ على التوالي.

تحليل حساسية معدلات الفوائد

لقد تم تحديد تحليل الحساسية أدناه بناءً على التعرضات لمعدلات الفوائد المتغيرة التي تنشأ بشكل رئيسي من القروض البنكية، بافتراض أن المبلغ المطلوب بنهاية فترة التقرير قد كان قائم طوال السنة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، لو كانت أسعار الفائدة على القروض قد ارتفعت / انخفضت بواقع ١٠ نقاط أساس مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة قد ارتفع / انخفض بواقع ١٩٨ ألف درهم (٢٠١٨: ٧١ ألف درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لارتفاع / انخفاض مصروف الفائدة على القروض ذات المعدلات المتغيرة.

إن قروض المجموعة مقومة بالدرهم الإماراتي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٩ الأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعتبر إدارة المجموعة أن القيم المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تقارب قيمتها العادلة.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي تم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، تم تجميعها في المستويات من ١ إلى ٣ بناءً على الدرجة التي يمكن من خلالها ملاحظة القيمة العادلة:

- **المستوي ١** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات متماثلة؛
- **المستوي ٢** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من مدخلات غير الأسعار المدرجة في المستوي ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام، بشكل مباشر (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار)؛ و
- **المستوي ٣** - قياسات القيمة العادلة هي تلك المستمدة من أساليب التقييم التي تشمل مدخلات للأصل أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة		
	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم
١٨٥,٢٠١	١٨٥,٢٠١	-	-
١٠٩,٦٧٦	٢٧٦	٢٦,٨٠٢	٨٢,٥٩٨
٢٩٤,٨٧٧	١٨٥,٤٧٧	٢٦,٨٠٢	٨٢,٥٩٨

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر

القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة		
	المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم
١٥١,٢٥٧	١٥١,٢٥٧	-	-
١٢٩,٤٠٠	٢٦٩	٢٨,٨٦٧	١٠٠,٢٦٤
٢٨٠,٦٥٧	١٥١,٥٢٦	٢٨,٨٦٧	١٠٠,٢٦٤

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الربح أو الخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر

خلال السنة، لم تكن هناك تحويلات بين قياسات القيمة العادلة من المستوى ١ والمستوى ٢، ولم يتم إجراء تحويلات إلى أو خارج قياسات القيمة العادلة من المستوى ٣.

لم تكن هناك تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

إشراق للاستثمار ش.م.ع.
(سابقاً إشراق العقارية ش.م.ع.)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (يتبع)

٢٩ الأدوات المالية (يتبع)

القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

إن الحركة في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى ٣ هي كما يلي

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٠,٠٠٠	١٠٠,٢٦٤	في ١ يناير
٣٨,٠٧٦	-	إضافات
(١٧,٨١٢)	(١٧,٦٦٦)	تغير في القيمة العادلة
<u>١٠٠,٢٦٤</u>	<u>٨٢,٥٩٨</u>	

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة

يعتبر المديرون أن القيمة المدرجة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المعترف بها في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

٣٠ إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة، عندما يكون ضرورياً، لتتوافق مع عرض الفترة الحالية. تعتقد الإدارة أن عرض الفترة الحالية يقدم معلومات مفيدة أكثر إلى مستخدمي البيانات المالية الموحدة.

٣١ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣ مارس ٢٠٢٠.