

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

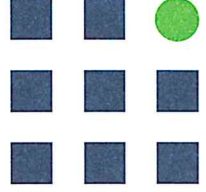
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الصفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة
٤	بيان المركز المالي الموحد
٥	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٦	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
٧	بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد
٨	بيان التدفقات النقدية الموحد
٤٦ - ٩	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري وأعمال الوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٢٥٧ مليون درهم لسنة ٢٠١٥ (٢٠١٤: ١,٠٤٥ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٢٩١ مليون درهم (٢٠١٤: ٢٨٢ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة	عبدالله علي عبيد الهاملي
نائب رئيس مجلس الإدارة	عبدالله إبراهيم لوتاه
عضو مجلس إدارة	خليفة سهيل الزفين
عضو مجلس إدارة	محمد الشريف
عضو مجلس إدارة	سيف بن علي الخاطري
عضو مجلس إدارة	د. عدنان ثلوان
عضو مجلس إدارة	عبيد ناصر لوتاه
عضو مجلس إدارة	محمد النهدي
عضو مجلس إدارة	سيف اليعربي

مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ من قبل السادة/ كى بي إم جي، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٥.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة
٢٤ فبراير ٢٠١٦

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة المساهمين
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير مدققي الحسابات حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لـ "ديار للتطوير ش.م.ع" ("الشركة") وشركاتها التابعة (بشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، التي تشمل على بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذلك البيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشمل على بيان الأرباح أو الخسائر المنفصل الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد) والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

تتصدر مسؤوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. تقتضي هذه المعايير أن نلتزم بالمتطلبات الأخلاقية وأن نخطط وننفذ تدقيقنا بحيث نحصل على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من الأخطاء المادية.

تنطوي أعمال التدقيق على تنفيذ بعض الإجراءات للحصول على أدلة تدقيقية حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. تعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الأحكام الموضوعية من قبلنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، التي قد تنتج عن الاحتيال أو الخطأ. عند إجراء تقييمات هذه المخاطر، نضع بالاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بقيام المنشأة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك بغرض تصميم الإجراءات التدقيقية التي تتناسب مع الظروف الراهنة، ولكن ليس بغرض إبداء الرأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تضمنت أعمال التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ودرجة معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عامة.

هذا ونعتقد بأن الأدلة التدقيقية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا نؤكد ما يلي:

- (١) أننا حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات اللازمة لأغراض أعمال التدقيق التي نقوم بها؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) أن المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتفق مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو مفصّل عنه في الإيضاح ٣٥ حول هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥؛
- (٦) يبين الإيضاح ١١ حول هذه البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- (٧) بناءً على المعلومات التي تم تزويدنا بها، لم يسترّع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة خالفت أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو النظام الأساسي للشركة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، والتي من شأنها أن تؤثر تأثيراً مادياً على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥؛ و
- (٨) يبين الإيضاح ٢٣ حول هذه البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية التي تمت خلال السنة.



كى بي إم جي لوار جلف ليمتد
محمد طارق
رقم التسجيل: ٧٩٣
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 24 FEB 2016

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٤	٢٠١٥		
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
		٥	المتكاملات والمعدات
		٦	العقارات الاستثمارية
		٧	الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركات زميلة
		٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
		١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
		١٢	الودائع الثابتة طويلة الأجل
		١	الموجودات المالية المتاحة للبيع
٢٩,٨٦٥	٢٦٤,٩٢٧		
٣٢٩,٣٢٠	٢٥٣,٥٥٦		
١,٠٣٢,٥٧٩	١,١٨١,٦٤٠		
٦٩٥,٩٠٦	٣١٣,٥٤٣		
٣٥,٠٠٥	٥,١٦٥		
٥٣,٥٥٩	٥١,٦٥٠		
٢٤,٨٤١	٢٣,٨٩٣		
٢,٢١١,٠٧٥	٢,٠٩٤,٣٧٤		
			الموجودات المتداولة
		٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
			المخزون
		١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
		١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
		١٢	النقد والأرصدة المصرفية
٧٠٧,٢٢٨	٩٩٨,٨٩٧		
١,٧٤٢	٢,٢٢٧		
٢٤٤,٦٠٨	٣٣٦,٦٠٧		
١,٩٥٩,٩٧٤	١,٩٥١,٣٣٣		
٩٩٤,٢٩٢	٨٢٣,٣٤٠		
٣,٨٨٧,٨٤٤	٤,١١٢,٤٠٤		
٦,٠٩٨,٩١٩	٦,٢٠٦,٧٧٨		
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
		١٣	رأس المال
		١٤	الاحتياطي القانوني
		١	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع
			الخسائر المتراكمة
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠		
٢١٣,٣٩٤	٢٤٢,٥٢٩		
٥,٥٠٦	٤,٥٥٨		
(١,٦٢٣,٨٣٦)	(١,٣٦٢,٥٣٤)		
٤,٣٧٣,٠٦٤	٤,٦٦٢,٥٥٣		
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
		١٥	القروض
		١٦	السلفيات من العملاء
		١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
		١٩	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٤٨٢,٨٧٠	٣٤٢,٣٠٨		
١٠١,٣١٧	١٢,٠٨٧		
١,٢٤١	١٠,٣٦٨		
٩,٣٥٠	١٠,٩٩٠		
٥٩٤,٧٧٨	٣٧٥,٧٥٣		
			المطلوبات المتداولة
		١٥	القروض
		١٦	السلفيات من العملاء
		١٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
		١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
		٢٥	مخصص المطالبات
		١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٦٧,٢٩٢	١٣٦,٥٤٠		
١٨٦,٩٦٨	١٦٣,٠٦١		
٦٦٠,٤١٥	٧٧١,٣٩٢		
٢٥,٧٢٣	١٧,٤٩٩		
٧٦,٤٩٥	٦٥,٩٦٧		
١٤,١٧٤	١٤,٠١٣		
١,١٣١,٠٧٧	١,١٦٨,٤٧٢		
١,٧٢٥,٨٥٥	١,٥٤٤,٢٢٥		
٦,٠٩٨,٩١٩	٦,٢٠٦,٧٧٨		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

24 FEB 2016

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ _____ وتم توقيعها بالإتابة عنه من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٤	٢٠١٥		
ألف درهم	ألف درهم		
١,٠٤٥,٣٣٧	٢٥٧,١٠٢	٢٠	الإيرادات
(٧٤٢,٠٢٣)	(١٢٤,٤٨٥)	٢١	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٩,٤٨٣	١٥,١٦٩	٢٢	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٥٥,٩٧٤)	(١٥٨,٢٠٠)	٢٣	المصروفات العمومية والإدارية
(٧٦,٤٩٥)	(٢٢,٢٢٠)	٢٥	مخصص المطالبات
١٤٧,٩٢٢	-	١٥	التزام تم عكسه
(٦٨,٦٢٥)	١٥٧,٨٧٧	٢٦	عكس مخصص/ (مخصص انخفاض قيمة) مقابل سلفيات لشراء عقارات
١٦,٩٨٢	-	٣٢	الأرباح من استبعاد عقار استثماري
٥٠,١١٧	١٦,١٧٦	٦	الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة
٢٣٦,٧٢٤	١٤١,٤١٩		الأرباح التشغيلية
(٣٩,٣٥٩)	(٢٦,٧٧٥)	٢٧	تكاليف التمويل
٧,٤٩٧	٩,٨٩٢	٢٧	إيرادات التمويل
(٣١,٨٦٢)	(١٦,٨٨٣)		تكاليف التمويل - صافي
٥,٨٨٠	-	٧	الأرباح من استبعاد ائتلاف مشترك قبل تعديل إعادة التصنيف
(٤,٨٦٣)	-	٧	إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المترجمة من الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد ائتلاف مشترك
١,٠١٧	-	٧	صافي الأرباح من استبعاد ائتلاف مشترك
٧٥,٩٧١	١٦٦,٨١٨	٧	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة وشركات زميلة
٢٨١,٨٥٠	٢٩١,٣٥٤		أرباح السنة
٢٨١,٨٥٠	٢٩١,٣٥٤		الأرباح منسوبة إلى:
٢٨١,٨٥٠	٢٩١,٣٥٤		مساهمي الشركة
٤,٨٨	٥,٠٤	٢٨	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٤	٢٠١٥		
ألف درهم	ألف درهم		
٢٨١,٨٥٠	٢٩١,٣٥٤		أرباح السنة
			الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(٥٤٠)	(٩٤٨)	١	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
٤,٨٦٣	-	٧	خسائر تحويل العملات الأجنبية المُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد انتلاف مشترك
٤,٣٢٣	(٩٤٨)		الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٢٨٦,١٧٣	٢٩٠,٤٠٦		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
٢٨٦,١٧٣	٢٩٠,٤٠٦		منسوب إلى:
٢٨٦,١٧٣	٢٩٠,٤٠٦		مساهمي الشركة
٢٨٦,١٧٣	٢٩٠,٤٠٦		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إجمالي حقوق الملكية	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع	احتياطي تحويل العملات	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤,٠٨٦,٨٩١	٦,٠٤٦	(٤,٨٦٣)	١٩٤,٠٨١	٥,٧٧٨,٠٠٠
٢٨١,٨٥٠	-	-	-	-
-	-	-	١٩,٣١٣	-
٤,٣٢٣	(٥٤٠)	٤,٨٦٣	-	-
٤,٣٧٣,٠٦٤	٥,٥٠٦	-	٢١٣,٣٩٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
٤,٣٧٣,٠٦٤	٥,٥٠٦	-	٢١٣,٣٩٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
(٩١٧)	-	-	-	-
٤,٣٧٢,١٤٧	٥,٥٠٦	-	٢١٣,٣٩٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
٢٩١,٣٥٤	-	-	-	-
-	-	-	٢٩,١٣٥	-
(٩٤٨)	(٩٤٨)	-	-	-
٤,٦٦٢,٥٥٣	٤,٥٥٨	-	٢٤٢,٥٢٩	٥,٧٧٨,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٧١٠,٢٤٤	٥٢,٢٤٨	٢٩
(٥,٠٠٥)	(٣٠,٥٧٧)	
٨٧	-	
٢,٩٥٤	-	
٥,٨٨٠	-	
(١٣,٦٨٢)	(٣,٣٦٢)	
(٥٨٨,٥٥٩)	١٨٦,٩٠٩	
٤,٥٤٠	٨,٦٦٨	
(٥٩٣,٧٨٥)	١٦١,٦٣٨	
(١٧٦,٢٢٧)	(١٧١,٣١٤)	
(٢٨,٧٦٥)	(٢٨,٥٢٤)	
(٢٠٤,٩٩٢)	(١٩٩,٨٣٨)	
(٨٨,٥٣٣)	١٤,٠٤٨	
٥٢٧,٨٢٥	٤٣٩,٢٩٢	
٤٣٩,٢٩٢	٤٥٣,٣٤٠	١٢

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات
(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري وأعمال الوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

٢ ملخص حول السياسات المحاسبية

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية بصورة متسقة على كافة الفترات المبينة في هذه البيانات المالية، باستثناء التغيير في السياسة المحاسبية الخاصة بالاعتراف بالإيرادات، نتيجة تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء" بشكل مسبق.

١-٢ أساس الإعداد

توضح هذه البيانات المالية الموحدة المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية. (إيضاح ٣٤).

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

تم إصدار القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ المعني بالشركات التجارية في ١ أبريل ٢٠١٥، وأصبح نافذاً في ١ يوليو ٢٠١٥. يجوز للشركات التأكد من الالتزام بقانون دولة الإمارات العربية الجديد المعني بالشركات التجارية لسنة ٢٠١٥ بحلول ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وفقاً للأحكام الانتقالية المتضمنة في القانون.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة ممارسة أحكامها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. تم في الإيضاح رقم ٤ الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الأحكام أو التعقيد أو المجالات التي تمثل فيها الافتراضات والتقديرات عناصر هامة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة.

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥ أو بعد ذلك التاريخ، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ. باستثناء تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق كما جاء في الإيضاح ٢-٣، لم يتم تطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الأخرى عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي تلك المعايير والتعديلات التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة.

المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية"

يحل المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية، المصدر في يوليو ٢٠١٤، محل التوجيهات الحالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن المعيار ٩ من معايير التقارير المالية الدولية توجيهات معدلة حول تصنيف وقياس الأدوات المالية، بما في ذلك النموذج الجديد لخسائر الائتمان المتوقعة المستخدم في احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية والمتطلبات الجديدة العامة لمحاسبة التحوط. كما يتضمن هذا المعيار التوجيهات المتعلقة بالاعتراف وإيقاف الاعتراف بالأدوات المالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يسري المعيار المحاسبي الدولي رقم ٩ على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ كما يجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الموحدة نتيجة تطبيق المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

ليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير الجديدة أو المعدلة التالية تأثيراً هاماً على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

- المعيار رقم ١٤ من معايير التقارير المالية الدولية "حسابات التأجيل التنظيمية".
- احتساب الاستحواذ على حصص في عمليات مشتركة (التعديلات على المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية).
- توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨).
- بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين أحد المستثمرين وشركته الزميلة أو الائتلاف المشترك (التعديلات على المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).
- التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية التي تغطي الفترة من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٤ - مختلف المعايير.
- المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناءات التوحيد (التعديلات على المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).
- مبادرات الإفصاح (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض إلى، أو يكون لها حقوق في الحصول على، عائدات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ تحول السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء التوحيد اعتباراً من تاريخ انتهاء السيطرة.

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب دمج الأعمال. يمثل الثمن المحول مقابل الاستحواذ على شركة تابعة القيمة العادلة للموجودات التي تم تحويلها والمطلوبات التي تكبدها الملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وخصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يتضمن الثمن المحول القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي ترتيب طارئ. يتم مبدئياً قياس الموجودات المستحوذ عليها المحددة وكذلك المطلوبات والالتزامات الطارئة المحملة عن اندماج الأعمال بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالحصصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل استحوذ على حدة ويكون ذلك إما بالقيمة العادلة أو بجزء متناسب من الحصص غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصادفي الموجودات الممكن تحديدها في الشركة المستحوذ عليها.

يتم مبدئياً قياس الشهرة التجارية على أنها الزيادة في إجمالي الثمن المحول وقيمة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصة سابقة في الشركة المستحوذ عليها على القيمة العادلة لصادفي الموجودات المستحوذ عليها والممكن تحديدها والمطلوبات المحملة. وفي حال كان الثمن أقل من القيمة العادلة لصادفي الموجودات في الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق في حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة التي تم الاعتراف بها في الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات مماثلة. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

(ج) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي كافة الشركات التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً وليس سيطرة، ويرافق ذلك بوجه عام الاحتفاظ بحصة ملكية من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالتكلفة، ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تشمل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة على الشهرة التجارية المحددة عند الاستحواذ.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(ج) الشركات الزميلة (تابع)

يتم الاعتراف بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، أما حصتها في حركات ما بعد الاستحواذ المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى فيتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى مع إجراء تعديل مكافئ في القيمة الدفترية للاستثمار. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصتها في الشركة الزميلة أو تتجاوزها، بما في ذلك أي نم مدينة أخرى غير مؤمنة، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات قانونية أو إنشائية أو قامت بسداد دفعات بالإنبابة عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الشركات الزميلة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الشركة الزميلة والقيمة الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصص المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الشركات الزميلة. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات الزميلة حسبما اقتضت الحاجة للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(د) الائتلافات المشتركة

تقوم المجموعة باحتساب حصصها في المنشآت الخاضعة للسيطرة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وبموجب هذه الطريقة، يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالكلفة وتعديله بعد ذلك من أجل احتساب حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والتغيرات بعد الاستحواذ ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الائتلاف المشترك حصتها في الائتلاف المشترك أو تتجاوزها، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو قامت بسداد دفعات بالإنبابة عن الائتلاف المشترك. إن استثمار المجموعة في الائتلاف المشترك يتضمن الشهرة التجارية المحددة عند الاستحواذ.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الائتلافات المشتركة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض على أنه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الائتلاف المشترك وقيمتها الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر عن المعاملات بين المجموعة وائتلافها المشترك في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصة المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الائتلاف المشترك. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للائتلافات المشتركة حسبما اقتضت الضرورة للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية

باستثناء تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق والتغيرات التابعة لهذا التطبيق المبينة أعلاه، قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية بشكل متسق على كافة الفترات المبينة في هذه البيانات المالية الموحدة.

المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تم إصدار المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء" في مايو ٢٠١٤، وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ، سواء على التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل، ويجوز تطبيقه بشكل مسبق. يحل المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات، ويقدم نموذج واحد شامل لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء التي تركز على تحويل السيطرة. وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، يتم الاعتراف بالإيرادات بالقيمة التي تعكس المقابل المالي الذي تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات للعميل.

قامت المجموعة بمراجعة تأثير المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، ومن ثم قررت تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥، حيث ترى المجموعة أنه أفضل طريقة لعكس أداء أعمال المجموعة. قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية باستخدام طريقة التأثير المتراكم، بمعنى الاعتراف بالتأثير المتراكم عند التطبيق المبني للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية كتعديل على الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٥. ولذلك، لم تتم إعادة بيان المعلومات المقارنة، مع مواصلة بيانها وفقاً للسياسة المحاسبية السابقة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية (تابع)

فيما يلي تفاصيل التغير في السياسة المحاسبية والتأثير الكمي التابع لهذا التغير:

الإيرادات من بيع عقارات

كانت المجموعة تقوم سابقاً بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية إلى المشتري. تنتقل المخاطر والامتيازات الهامة عندما يتم تسجيل سند الملكية باسم المشتري أو في ظروف أخرى عندما تؤول الحصة المعنية في العقار للمشتري قبل صدور سند ملكية قانوني. في السنة الحالية، عقب تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. راجع أيضاً الإيضاح ٢-٢٠.

عمولة المبيعات

كانت المجموعة تقوم سابقاً بالاعتراف بعمولات المبيعات المتعلقة ببيع العقارات كمصروفات بيع عند تكبدها. وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، تقوم المجموعة برسمة رسوم العمولات كتكاليف للاستحواذ على عقد ما، وذلك عندما يتم تكبدها فقط في حال تم الاستحواذ على العقد، وتقوم المجموعة بإطفاؤها بصورة متسقة مع نمط إيرادات العقد ذي الصلة. في حال كانت فترة الإطفاء المتوقعة لا تزيد عن سنة، يتم احتساب رسوم العمولات حينئذٍ كمصروفات عند تكبدها.

التأثيرات على البيانات المالية الموحدة

فيما يلي تفاصيل التعديلات على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة والأرصدة الأخرى:

بيان المركز المالي الموحد

التعديلات/ إعادة التصنيف	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٤	الموجودات
ألف درهم (معاد بيانها)	ألف درهم (كما هو مبين سابقاً)	ألف درهم (كما هو مبين سابقاً)	الذمم المدينة التجارية والأخرى العقارات المحتفظ بها للبيع والتطوير الاستثمارات في انتلافات مشتركة وشركات زميلة
١ يناير ٢٠١٥	٣١٧,٠٢٤	٢٥٩,٦١٣	
	٥٧,٤١١	١,٤٠٣,١٣٤	
	(١٧٧,٦٨٤)	١,٠٣٢,٥٧٩	
	(١٧,٧٥٧)	٢,٦٩٥,٣٢٦	
	٢,٥٥٧,٢٩٦		
	٦٦٤,٩١٩	٦٦٠,٤١٥	المطلوبات
	١٤٦,٦٦٨	٢٨٨,٢٨٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
		٩٤٨,٧٠٠	السلفيات من العملاء
	٨١١,٥٨٧		
	(١,٦٢٤,٧٥٣)	(١,٦٢٣,٨٣٦)	حقوق الملكية
			الخسائر المتراكمة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية (تابع)

التأثيرات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مُسبق على البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

١- بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

التأثير الناتج عن التغيير	وفقاً للسياسة القديمة	وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(٣٣,٠٣٦)	٢٩٠,١٣٨	٢٥٧,١٠٢	الإيرادات
(٥٢,٧٧٦)	١٧٧,٢٦١	١٢٤,٤٨٥	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٣,٠٣٢	١٥٣,٧٨٦	١٦٦,٨١٨	الحصة في النتائج من الانتلافات المشتركة والشركات الزميلة
=====	=====	=====	
٣٢,٧٧٢	٢٥٨,٥٨٢	٢٩١,٣٥٤	أرباح السنة
=====	=====	=====	
٠.٥٦ فلس	٤.٤٨ فلس	٥.٠٤ فلس	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة - الأساسية والمخفضة
=====	=====	=====	

٢- بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد

التأثير الناتج عن التغيير	وفقاً للسياسة القديمة	وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٢,٧٧٢	٢٥٨,٥٨٢	٢٩١,٣٥٤	أرباح السنة
=====	=====	=====	
٣٢,٧٧٢	٢٥٧,٦٣٤	٢٩٠,٤٠٦	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
=====	=====	=====	

٣- بيان المركز المالي الموحد

التأثير الناتج عن التغيير	وفقاً للسياسة القديمة	وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية	الموجودات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(٤,٧٢٥)	١,١٨٦,٣٦٥	١,١٨١,٦٤٠	الاستثمار في انتلافات مشتركة وشركات زميلة
(٢٧٧,٢٧٠)	٥٩٠,٨١٣	٣١٣,٥٤٣	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع - غير متداولة
١٥٢,٣٦٢	٨٤٦,٥٣٥	٩٩٨,٨٩٧	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع - متداولة
-	٥,١٦٥	٥,١٦٥	الذمم المدينة التجارية والأخرى - غير متداولة
٣٨,٩٢٧	٢٩٧,٦٨٠	٣٣٦,٦٠٧	الذمم المدينة التجارية والأخرى - متداولة
=====	=====	=====	
(٩٠,٧٠٦)	٢,٩٢٦,٥٥٨	٢,٨٣٥,٨٥٢	المطلوبات
٤,٥٠٤	٧٦٦,٨٨٨	٧٧١,٣٩٢	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(١٤٩,٣٤١)	١٦١,٤٢٨	١٢,٠٨٧	السلفيات من العملاء - غير متداولة
٢٢,٢٧٦	١٤٠,٧٨٥	١٦٣,٠٦١	السلفيات من العملاء - متداولة
=====	=====	=====	
(١٢٢,٥٦١)	١,٠٦٩,١٠١	٩٤٦,٥٤٠	حقوق الملكية
٣١,٨٥٥	(١,٣٩٤,٣٨٩)	(١,٣٦٢,٥٣٤)	الخسائر المتركمة
=====	=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية (تابع)

التأثيرات على البيانات المالية الموحدة (تابع)

٤- بيان التدفقات النقدية الموحد

وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية ألف درهم	وفقاً للسياسة القديمة ألف درهم	التأثير الناتج عن التغير ألف درهم
٢٩١,٣٥٤	٢٥٨,٥٨٢	٣٢,٧٧٢
(١٦٦,٨١٨)	(١٥٣,٧٨٦)	(١٣,٠٣٢)
(١٠,٢٦٢)	(٣٠,٠٠٢)	١٩,٧٤٠
١٥,٤١٢	٦٨,١٨٨	(٥٢,٧٧٦)
(٢٢,٤٩١)	(٤٠,٩٧٥)	١٨,٤٨٤
١١٧,٧١٠	١٠٣,١٥٨	١٤,٥٥٢
=====	=====	=====

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

أرباح السنة

الحصة في النتائج من الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة
التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفعات تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

والتغيرات في رأس المال العامل

التغيرات في رأس المال العامل:

العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من تكاليف المشروع

الذمم المدينة التجارية والأخرى

السلفيات من العملاء

٤-٢ التقارير حول القطاعات

يتم إعداد التقارير حول القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية الذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

٥-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل الشركة ضمنها ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما يعادله في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف تمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو مصروفات التشغيل الأخرى".

(ج) شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية تختلف عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

(١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛

(٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛

(٣) ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

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

عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية فيما يتعلق بتلك العملية المنسوبة إلى إجمالي أسهم الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم. إن تكلفة الممتلكات والمعدات تتكون من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية الخاصة بالاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية.

يتم تحميل كافة مصروفات عمليات التصليح والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال الفترة المالية التي يتم تكبد هذه المصروفات فيها.

لا يتم احتساب استهلاك على الأرض. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

السنوات	نوع الموجودات
٢٠	مباني
٤	التحسينات على العقارات المستأجرة
٤ - ٥	أثاث وتجهيزات
٤	معدات مكتبية
٤	مركبات

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض القيمة الدفترية مباشرة إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة من الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها لاستخدامها في المستقبل. وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

٧-٢ العقارات الاستثمارية

الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض الاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة من التغيير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لكي يتم استخدامه في المستقبل كعقار استثماري يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري، ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره.

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى العقارات الاستثمارية عندما يكون الهدف منها هو تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع إلى فئة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة من التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن إعادة القياس ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد الخاص بالعقار.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٧-٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما تتغير الرغبة في استخدام العقار. يتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة من التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبني يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقار مشغول من قبل المالك

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه على أنه ممتلكات ومنشآت ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بأي أرباح ولا بالتكاليف المباشرة الخاصة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (والتي يتم احتسابها على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٨-٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية الخاصة بها، باستثناء العقارات الاستثمارية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية بحيث تكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر بحيث تكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة التي تم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة المال في ذلك الوقت والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو بالوحدة المنتجة للنقد.

هذا ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٩-٢ الموجودات المالية

١-٩-٢ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن الفئات المبينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض الذي تم اقتناء الموجودات المالية من أجله. تحدد الإدارة تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبني.

(١) قروض وئزم مدينة

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشنقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة، ويتم إدراجها تحت بند الموجودات المتداولة، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق تزيد عن ١٢ عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. يتم تصنيف القروض والذمم المدينة كذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد وما يعادله (الإيضاحات ١٠، ١١، ١٢) في بيان المركز المالي الموحد.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٩-٢ التصنيف (تابع)

(ب) موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي أدوات غير مشتقة تكون مصنفة في هذه الفئة أو غير مصنفة في الفئات الأخرى للموجودات المالية. يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن الموجودات غير المتداولة ما لم يحن أجل الاستثمار أو تعتمز الإدارة بيعه خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير.

٢-٩-٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس الاستثمارات ميدنياً بالقيمة العادلة زائدة تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عند انقضاء الحقوق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح من الموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من الإيرادات الأخرى عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

١٠-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية

(أ) موجودات مدرجة بالتكلفة المُطفاة

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة.

يعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة ويتم تكبد خسائر انخفاض القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل ("حدث خسارة") ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ويكون من الممكن تقديره بصورة موثوقة.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات تدل على تعرض المدينين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو العجز أو التأخر في سداد الفوائد أو المبالغ الأصلية أو التعرض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية وعند توفر بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخر عن السداد.

بالنسبة لفئة القروض والذمم المدبنة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية غير المتكبدة) مخصومة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

في حال تقليص مبلغ خسائر انخفاض القيمة، في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط هذا التقليص بموضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإنه يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها مسبقاً، في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(ب) موجودات مصنفة على أنها متاحة للبيع

فيما يتعلق بسندات حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع، فإن التراجع الكبير أو طويل الأجل في القيمة العادلة للأوراق المالية لأقل من تكلفتها يعتبر بمثابة دليل على تعرضها لانخفاض القيمة. وعند توفر هذا الدليل بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، فإنه يتم حذف الخسائر المتركمة التي يتم قياسها بوصفها الفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من ذلك الأصل والمعترف بها سابقاً ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، من حقوق الملكية ويتم الاعتراف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية فإن خسائر انخفاض القيمة المعترف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لا يتم عكسها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٢ العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على أنها محتفظ بها للبيع ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة المتبقية المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة المتبقية في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

١٢-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

تتمثل الذمم المدينة التجارية في المبالغ المستحقة من العملاء مقابل العقارات المُباعة أو الخدمات المُقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية. وإذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عام أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها على أنها موجودات متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها كموجودات غير متداولة.

يتم مبدئياً الاعتراف بالذمم المدينة التجارية بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

يتم رصد مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية عندما ينشأ دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. في حال كانت الذمم المدينة غير قابلة للاسترداد يتم شطبها مقابل حساب المخصص للذمم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

١٣-٢ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية ذات فترات استحقاق تصل إلى ثلاثة أشهر أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

١٤-٢ امتيازات الموظفين

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

يرتكز مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين على أساس الالتزام الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي المجموعة في تاريخ التقرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة وللقوانين المحلية ذات الصلة المطبقة على الشركات التابعة في الأقطار الأخرى. تعتبر الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

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

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

١٥-٢ سلفيات من عملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المُباعة أو الخدمات المُقدمة قبل الوفاء بمعايير الاعتراف بالإيرادات، يتم الاعتراف بها على أنها سلفيات من العملاء. إذا كان متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال الاعتراف بالإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها على أنها مطلوبات غير متداولة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٢ ذمم دائنة تجارية

تتمثل الذمم الدائنة التجارية في التزامات السداد الخاصة بالبيضانع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في سياق الأعمال الاعتيادية من الموردين. يتم تصنيف ذمم الحسابات الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان من المتوقع سداد تلك المبالغ في غضون عام واحد أو أقل (أو في دورة التشغيل الاعتيادية للشركة إذا كانت أطول). وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المُطفاة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

١٧-٢ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المُطفاة. يتم الاعتراف بأي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القرض إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح سحب بعض أو كل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى حدوث عملية السحب.

١٨-٢ تكاليف القروض

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

يتم خصم إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

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

١٩-٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو إنشائي) نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يلزم إجراء تدفقات خارجة للفوائد الاقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم رصد مخصصات بالنسبة لخسائر العمليات المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية وجوب تدفقات خارجة لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالأخذ بعين الاعتبار فئة الالتزامات بشكل عام. يتم الاعتراف بمخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق لقيمة المال في الفترة المعنية والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصرف فائدة.

٢٠-٢ الاعتراف بالإيرادات

نظراً لتطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥، قامت المجموعة بتطبيق السياسة المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥ (إيضاح ٢-٣):

تتألف الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض من بيع البيضانع والخدمات في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة.

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل المالي المحدد في العقد المبرم مع العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما إلى العميل.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٠٠٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(أ) الإيرادات من بيع العقارات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على النحو التالي:

الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح معايير كل عقد يتعين استيفاؤه.

الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التمتع به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.

الخطوة ٣ تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التمتع بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤ تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدي، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.

الخطوة ٥ الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني في حال استوفاء أحد المعايير التالية:

١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو

٢- ترتب على الأعمال التعاقدية للمجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو

٣- لم يترتب على الأعمال التعاقدية للمجموعة نشأة أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وكان لدى المنشأة حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه.

بالنسبة لتعهدات الأعمال التعاقدية، عندما لا يتم استوفاء أحد الشروط الواردة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، تقوم المجموعة حينئذ بإنشاء أصل بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم الحصول عليه. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٠-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(ب) الإيرادات من مصادرة العقارات

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

(ج) إيرادات الخدمات

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

(د) إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلية لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

(هـ) إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس متناسب زمنياً باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢١-٢ توزيعات الأرباح

يتم احتساب توزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

٢٢-٢ عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجار تشغيلية. يتم إدراج المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلية (صافية من الحوافز المقبوضة من المؤجر) بأقساط متساوية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على مدى فترة عقد الإيجار.

٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المُعترف بها وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار الأخرى) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة بتحديد وتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات

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

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبتت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كاستثمارات متاحة للبيع.

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف تقدم أسعار مشجعة. تنتج مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة من مطلوباتها التي تخضع لفائدة.

لو ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٥,٠٨٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: لانخفضت/ ارتفعت بمبلغ ٧,٠١٥,٠٠٠ درهم)، وذلك كنتيجة رئيسية لانخفاض أو ارتفاع مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والودائع المصرفية. تتعامل المجموعة مع العملاء بخصوص الذمم المدينة التجارية بحسب التاريخ الائتماني الملانم، ولا تتعرض المجموعة لأي تركيز كبير آخر في مخاطر الائتمان. تقتصر الودائع المصرفية على الودائع لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية مرتفعة. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
٥٣,٥٥٩	٥١,٦٥٠
١٧٣,٩١٢	١٠٢,٠٨٠
١,٩٥٩,٩٧٤	١,٩٥١,٣٣٣
٩٩٣,١١٣	٨٢١,٤٩٣
-----	-----
٣,١٨٠,٥٥٨	٢,٩٢٦,٥٥٦
=====	=====

ودائع ثابتة طويلة الأجل
الذمم المدينة التجارية والأخرى
المستحق من أطراف ذات علاقة
الأرصدة المصرفية

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بعين الاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال ذمم الحسابات المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

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

التدفقات النقدية التعاقدية		التدفقات النقدية		القيمة الدفترية	
أكثر من خمس سنوات	من ٢ - ٥ سنوات	في غضون سنة واحدة	التعاقدية	ألف درهم	ألف درهم
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥					
٥٩,٥٦٥	٣١٧,٧٩١	١٥٧,٨٥٥	٥٣٥,٢١١	٤٧٨,٨٤٨	تسهيلات تمويل إسلامي
-	-	٧٧١,٣٩٢	٧٧١,٣٩٢	٧٧١,٣٩٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	١٠,٣٦٨	١٧,٤٩٩	٢٧,٨٦٧	٢٧,٨٦٧	ذمم محتجزات دائنة
-	-	١٤,٠١٣	١٤,٠١٣	١٤,٠١٣	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٥٩,٥٦٥	٣٢٨,١٥٩	٩٦٠,٧٥٩	١,٣٤٨,٤٨٣	١,٢٩٢,١٢٠	
=====	=====	=====	=====	=====	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤					
٣٤,٥٠٦	٣٨١,٨٨٨	١٥٦,١٥٣	٥٧٢,٥٤٧	٥٤٤,٥٨٨	تسهيلات تمويل إسلامي
-	٩٤,٩٨٤	٢٤,٢٧٠	١١٩,٢٥٤	١٠٥,٥٧٤	قروض أخرى
-	-	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	١,٢٤١	٢٥,٧٣٣	٢٦,٩٧٤	٢٦,٩٧٤	ذمم محتجزات دائنة
-	-	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٣٤,٥٠٦	٤٧٨,١١٣	٨٨٠,٧٤٥	١,٣٩٣,٣٦٤	١,٣٥١,٧٢٥	
=====	=====	=====	=====	=====	

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على الاستمرارية في العمل بهدف تعظيم عوائد المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

بهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

لم تكن هناك تغييرات في منهج المجموعة المتبع في إدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف المتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، التي تلتزم بها المجموعة. لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ قياس القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، وتقع مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣، على عاتق الإدارة بصورة عامة.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر، مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

- المستوى ١: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٣,٨٩٣	-	-	٢٣,٨٩٣
٢٤,٨٤١	-	-	٢٤,٨٤١

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
الموجودات المالية المتاحة للبيع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن القيمة الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة نظراً لطبيعة الذمم المدينة التجارية قصيرة الأجل. ولأغراض الإفصاح، يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بمعدل الفائدة السوقية الحالي المتوفر للمجموعة بالنسبة للأدوات المالية المماثلة. تقارب الذمم المدينة والدائنة الأخرى قيمها العادلة.

٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي تركز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ومن النادر أن تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. فيما يلي التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(١) تقييم الاستثمارات العقارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري الذي يتم الاحتفاظ به بغرض تحقيق إيرادات إيجابية أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة والتي أجرت التقييم وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمقيمين القانونيين والتقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٤ الأحكام والتقدير المحاسبية الهامة

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية (تابع)

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بعين الاعتبار المقارنات السوقية و/ أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى الشركة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بعين الاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.

في حال لم يكن لدى الشركة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بعين الاعتبار معاملات السوق الحديثة الخاصة بعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم وفقاً للاختلافات الرئيسية بين العقارات مثل حجم العقار.

فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء يتم تحديد التقييم باستخدام طريقة القيمة المتبقية والتي تتضمن مزيج بين طريقة الإيرادات والمصروفات. إن القيمة السوقية المقدرة الخاصة بهذه العقارات والتي تفترض الانتهاء من إنشاء العقارات في تاريخ التقييم والتي يتم اقتطاع التكلفة الخاصة بإنجاز المشروع منها لتقييم قيمة العقار وفقاً لوضعه الحالي.

قامت إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بعين الاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات.

(ب) استرداد استثمار في ائتلاف مشترك

إن استرداد استثمار في ائتلاف مشترك يعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقارات المحفوظ بها لغرض التطوير والبيع في الائتلاف المشترك.

بالنسبة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء، تستخدم الإدارة أسلوب تقييم يستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخفضة نظراً لغياب المعطيات المماثلة في السوق بسبب طبيعة العقارات. في سبيل احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، يقتضي الأمر وضع افتراضات معينة فيما يتعلق بعمليات مراجعة الانخفاض في القيمة. إن الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات هي كالتالي:

- معدل خصم بنسبة ٨٧,١٠٪ على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى المجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو بنسبة ٣,٣٪ على أساس التقييم المتحفظ لمعدل النمو على المدى الطويل.

أما بالنسبة للعقارات المحفوظ بها لغرض التطوير والبيع في الائتلاف المشترك، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم للانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من الأصل ذي الصلة.

(ج) المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يُعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادة ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية محددة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

(ج) المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء (تابع)

تحديد أسعار المعاملة

يُتَّعَى عَلَى المِجْمُوعَةِ تحديدها أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ووجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات أعمال تعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات المعنية بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات التي تم اكتسابها فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود المبذولة من قبل المجموعة للوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمبالغ المقدرة من قبل استشاريي المشروع فيما يتعلق بالمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

الممتلكات والمعدات

٥

الإجمالي الف درهم	سيارات الف درهم	معدات مكتبية الف درهم	أثاث وتجهيزات الف درهم	التحسينات على المقار المستأجرة الف درهم	المباني الف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز الف درهم
٥٧,٣٤٩	٧٩٣	١٩,٧١١	٧,٠٣٠	٧١٤	٢٩,١٠١	-
١٥,٦٤٧	٥٠٠	١,٣٧٥	٥٢٦	٢,٦٠٤	-	-
١٠,٦٤٢	(٣٨٠)	-	-	-	١٠,٦٤٢	-
(٣٨٠)						
٧٢,٦١٦	٩١٣	٢١,٠٨٦	٧,٥٥٦	٣,٣١٨	٣٩,٧٤٣	-
٧٢,٦١٦	٩١٣	٢١,٠٨٦	٧,٥٥٦	٣,٣١٨	٣٩,٧٤٣	-
١٩٩,٨٩١	-	٦,١٦٠	-	٣,٣١٨	٣٩,٧٤٣	١٩٩,٨٩١
٣٠,٦٢١	-	(٥٠٣)	٢٧٠	١,٨٣٨	-	٢٢,٣٥٣
(٥٠٣)	-					
٣٠٢,٦٢٥	٩١٣	٢٦,٧٤٣	٧,٧٢٦	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٢٢٢,٢٤٤
٣٠٢,٦٢٥	٩١٣	٢٦,٧٤٣	٧,٧٢٦	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٢٢٢,٢٤٤
٣٠,٢٤٣	٧٩٣	١٨,٠٤٩	٦,٩٠٢	٦١٠	٣,٨٧٩	-
٢,٨٨٨	٦٢	٩٠٤	٩٨	٢٦٧	١,٥٥٧	-
(٣٨٠)						
٣٢,٧٥١	٤٧٥	١٨,٩٥٣	٧,٠٠٠	٨٨٧	٥,٤٤٦	-
٣٢,٧٥١	٤٧٥	١٨,٩٥٣	٧,٠٠٠	٨٨٧	٥,٤٤٦	-
٣٢,٧٥١	٤٧٥	١٨,٩٥٣	٧,٠٠٠	٨٨٧	٥,٤٤٦	-
٥,٤٠٦	١٢٥	١,٦٠٩	٢٢٨	٢,٠١٧	١,٤٢٧	-
(٤٥٩)	-	(٤٥٩)	-	-	-	-
٣٧,٦٩٧	٦٠٠	٢٠,١٠٣	٧,٢٢٨	٢,٨٩٤	٦,٨٧٣	-
٣٧,٦٩٧	٦٠٠	٢٠,١٠٣	٧,٢٢٨	٢,٨٩٤	٦,٨٧٣	-
٢٦٤,٩٢٧	٣١٣	٦,٦٤٠	٥٩٨	٢,٢٦٢	٣٢,٨٧٠	٢٢٢,٢٤٤
٢٦٤,٩٢٧	٣١٣	٦,٦٤٠	٥٩٨	٢,٢٦٢	٣٢,٨٧٠	٢٢٢,٢٤٤
٣٩,٨٦٥	٤٣٨	٢,١٣٣	٥٥٦	٢,٤٤١	٣٤,٢٩٧	-
٣٩,٨٦٥	٤٣٨	٢,١٣٣	٥٥٦	٢,٤٤١	٣٤,٢٩٧	-

تم رهن مباني تلغ قيمتها الدفترية ٢٠٢٧,٣٦٤,٥٢٧ درهم (٢٠١٤: ٢٠٢٦,٤٩٦: ٢٠١٤) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في المصروفات المتكبدة على المقار وتطور المقار والمزمع استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال ذي الصلة لدى الشركة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية

٢٠١٤ إجمالي ألف درهم	٢٠١٥ إجمالي ألف درهم	وحدات التجزئة في الإمارات ألف درهم	الأراضي في الإمارات ألف درهم	المكاتب في الإمارات ألف درهم	
		٣	٣	٣	النظام المتدرج للقيمة العادلة
٢٦٥,٥٢١	٣٢٩,٣٢٠	١٦٨,٧٠٥	٩٢,٠٥٥	٦٨,٥٦٠	القيمة العادلة في ١ يناير
١٥	٣,٣٦٢	١١٥	٣,٢٤٧	-	إضافات
(١٠٤,٩٢١)	-	-	-	-	الإستبعادات
١١٨,٥٨٨	-	-	-	-	المحول من عقار محتفظ به للبيع (إيضاح ٩ وإيضاح ١ أدناه)
-	(٩٥,٣٠٢)	-	(٩٥,٣٠٢)	-	المحول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥ وإيضاح ٢ أدناه)
٥٠,١١٧	١٦,١٧٦	(٩٩٧)	-	١٧,١٧٣	صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٣٢٩,٣٢٠	٢٥٣,٥٥٦	١٦٧,٨٢٣	-	٨٥,٧٣٣	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر
=====	=====	=====	=====	=====	

١- قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٤ بإعادة تصنيف محفظتها الخاصة بوحدة التجزئة من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ١١٨ مليون درهم، وذلك نظراً لتغير رغبة الإدارة في استخدام هذه الوحدات وفقاً لنموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة. تمت إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل مما ترتب عليه أرباح قيمة عادله بقيمة ٥٠ مليون درهم. تم الاعتراف بهذه الأرباح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية.

٢- خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإعادة تصنيف قطعة أرض من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والمعدات. كان قد تم الاعتراف سابقاً بهذا العقار ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية. عقب إعادة التصنيف، بدت القيمة الدفترية البالغة ٩٥,٣ مليون درهم أنها تكلفة العقار وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة للاعتراف وقياس الممتلكات والمعدات. لقد تمت عملية إعادة التصنيف كنتيجة لتغير رغبة الشركة في استخدام هذا العقار وفقاً لنموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة. بناءً على تقييم الإدارة للقيمة العادلة للعقار الذي تم إعادة تصنيفه، لم يكن هناك فرق ملحوظ بين القيمة الدفترية لقطعة الأرض وبين قيمتها العادلة في تاريخ التحويل، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للشركة عند التحويل.

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١)؛
- مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار) (المستوى ٢)؛ و
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

تشمل المصروفات التشغيلية المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢,٧٤٩,٦٧٨ درهم (٢٠١٤: ٢,٧٧٣,٧٢٦ درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣٠,٢٦٥,٣٤٧ درهم (٢٠١٤: ٢٥,٢٦٦,١٥٩ درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢٠).

يتم ضمان القروض المصرفية بموجب عقارات استثمارية بقيمة ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم) (إيضاح ١٥).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات التجزئة المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات المعنية بالتقييم. يتم حالياً استخدام كافة العقارات الاستثمارية على أكمل وجه. تم تقييم المكاتب في الإمارات العربية المتحدة من قبل قسم المالية لدى المجموعة. يتضمن قسم المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض تقديم التقارير المالية. يقوم هذا الفريق بتقديم تقاريره بصورة مباشرة إلى المسؤول المالي الرئيسي. يتم إجراء مناقشات حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين المسؤول المالي الرئيسي وفريق التقييم وشركات التقييم المستقلة مرة كل ستة أشهر على الأقل.

يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

- التحقق من كافة المدخلات في تقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛
- وإجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

فيما يلي معلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣):

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	أدنى تأثير	أقصى تأثير	حساسية تقديرات الإدارة
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسمة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدر	١٠٠ درهم إلى ٢٣٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	(٩١٣)	٩١٣	
			معدل الخصم	٪١٢,٢٩	١٠,٥٦٧	(٨,٤٣٧)	

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقديرات الإدارة في تاريخ التقرير كان ليؤدى إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أعلاه.

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسمة الإيرادات استناداً إلى المعطيات الهامة غير الملحوظة التالية:

قيمة الإيجار المقدر (لكل قدم مربع سنوياً) يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة بواسطة قسم المالية لدى المجموعة وذلك باستخدام القيم العادلة التوضيحية الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ والتي تم الحصول عليها من قبل شركات مستقلة في مجال مسح الأراضي والاستشارات العقارية. قامت شركات مسح الأراضي باستخدام الطرق الخاصة بمقارنة المبيعات ورسمة رأس المال لتحديد القيم العادلة لوحدات التجزئة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٧ الاستثمار في الائتلافات المشتركة والشركات الزميلة

الإجمالي		الشركات الزميلة		الائتلافات المشتركة		
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٩٥٩,٥٦٢	١,٠٣٢,٥٧٩	٢٧٤,٦٦٢	٢٩٢,٢٩٤	٦٨٤,٩٠٠	٧٤٠,٢٨٥	في ١ يناير، كما هو مبين سابقاً
-	(١٧,٧٥٧)	-	-	-	(١٧,٧٥٧)	تأثير التغير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣-٢)
٩٥٩,٥٦٢	١,٠١٤,٨٢٢	٢٧٤,٦٦٢	٢٩٢,٢٩٤	٦٨٤,٩٠٠	٧٢٢,٥٢٨	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٥
٧٥,٩٧١	١٦٦,٨١٨	٢٠,٥٨٦	٦,٩٤٣	٥٥,٣٨٥	١٥٩,٨٧٥	حصة الأرباح
(٢,٩٥٤)	-	(٢,٩٥٤)	-	-	-	إعادة شراء حصة من قبل شركة زميلة
١,٠٣٢,٥٧٩	١,١٨١,٦٤٠	٢٩٢,٢٩٤	٢٩٩,٢٣٧	٧٤٠,٢٨٥	٨٨٢,٤٠٣	في ٣١ ديسمبر

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بحصة المجموعة في شركاتها الزميلة:

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٥ الزوراء	٢٢,٧٢	٣١٥,٠٥٩	(٨٤,٥٧٧)	١١,٢٢٣	٦,٩٤٣
		٣١٥,٠٥٩	(٨٤,٥٧٧)	١١,٢٢٣	٦,٩٤٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٤ الزوراء	٢٢,٧٢	٣٠٤,١٢٤	(٨٠,٥٨٦)	١٩,٨٢٧	٢٠,٥٨٦
		٣٠٤,١٢٤	(٨٠,٥٨٦)	١٩,٨٢٧	٢٠,٥٨٦

بلغت حصة المجموعة في التزامات شركاتها الزميلة ٤٦,٥١٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٤٤,٧٢٩,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٧ الاستثمار في الائتلافات المشتركة والشركات الزميلة (تابع)

الاستثمار في الائتلافات المشتركة

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الائتلافات المشتركة التالية التي تعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات الائتلافات المشتركة. كما تشمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية. تم إدراج هذه المبالغ في بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد للمجموعة على النحو التالي:

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	بلد التأسيس	الموجودات غير المتداولة ألف درهم	الموجودات المتداولة ألف درهم	المطلوبات غير المتداولة ألف درهم	المطلوبات المتداولة ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أراضي للتطوير ذ.م.م شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	٥٠	الإمارات	٨٢٥,٦٨٩	١٤٥,٥٧٤	-	٦٠,٥٤٢	١٥٩,٨٧٥
	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-	-
			٨٢٥,٦٨٩	١٤٥,٧٢٤	-	٦٠,٥٤٢	١٥٩,٨٧٥
			=====	=====	=====	=====	=====

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	بلد التأسيس	الموجودات غير المتداولة ألف درهم	الموجودات المتداولة ألف درهم	المطلوبات غير المتداولة ألف درهم	المطلوبات المتداولة ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٤ أراضي للتطوير ذ.م.م شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	٥٠	الإمارات	٦٣٨,٤٧٠	٥٥١,٣٤٦	٨٩,٥٦١	٣٦٠,٠٨٨	٥٥,٣٨٥
	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-	-
			٦٣٨,٤٧٠	٥٥١,٤٩٦	٨٩,٥٦١	٣٦٠,٠٨٨	٥٥,٣٨٥
			=====	=====	=====	=====	=====

بلغت حصة المجموعة التناسبية في التزامات الائتلافات المشتركة لا شيء (٢٠١٤: ١٣٣,٦٢٦,٠٠٠ درهم).

* لم يبدأ هذا الائتلاف المشترك تنفيذ عملياته التجارية.

٨ الموجودات المالية المتاحة للبيع

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	في ١ يناير التغير في القيمة العادلة
٢٥,٣٨١ (٥٤٠)	٢٤,٨٤١ (٩٤٨)	
٢٤,٨٤١	٢٣,٨٩٣	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

الإجمالي ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	
١,٦٧٠,٩٦٢	٢٤٤,٣٩٦	٢٦١,١٥٧	١,١٦٥,٤٠٩	في ١ يناير ٢٠١٤
٧٤٣,٠٨٩	٣٠٨,٧٨٣	٤٠١,٧٧٥	٣٢,٥٣١	الإضافات (إيضاح ١١ ج)
-	-	(١٦١,٤٣٤)	١٦١,٤٣٤	التحويل نتيجة إنجاز العقارات
(١٦٠,٠٣٦)	-	(١١٤,٣٧٥)	(٤٥,٦٦١)	التعديل (إيضاح ١٧) / إعادة التصنيف
١٥٨,٩٤٩	-	-	١٥٨,٩٤٩	إلى السلفيات (إيضاح ١٠-٢)
(١١٨,٥٨٨)	-	-	(١١٨,٥٨٨)	عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)
(١٠,٦٤٢)	-	-	(١٠,٦٤٢)	التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
(٨٨٠,٦٠٠)	-	-	(٨٨٠,٦٠٠)	التحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
				المبيعات (إيضاح ٢١)
١,٤٠٣,١٣٤	٥٥٣,١٧٩	٣٨٧,١٢٣	٤٦٢,٨٣٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١,٤٠٣,١٣٤	٥٥٣,١٧٩	٣٨٧,١٢٣	٤٦٢,٨٣٢	في ١ يناير ٢٠١٥ (كما هو مبين سابقاً)
(١٧٧,٦٨٤)	-	(١٩,٠٥٨)	(١٥٨,٦٢٦)	تأثير التغيير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٢-٣)
١,٢٢٥,٤٥٠	٥٥٣,١٧٩	٣٦٨,٠٦٥	٣٠٤,٢٠٦	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٥
٣٤٥,٣٤٠	٢٣٣,٦٣٣	١١١,٧٠٧	-	الإضافات (إيضاح ٢٦)
-	(٣٠٩,١٨٣)	٣٠٩,١٨٣	-	التحويل نتيجة تطوير العقارات (إيضاح ١ أناه)
(٥٣,١١٣)	(٥٣,١١٣)	-	-	مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٢٦)
٩,١٠٢	-	-	٩,١٠٢	عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)
(١٠٤,٥٨٩)	-	(١٠٤,٥٨٩)	-	التحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
(١٠٩,٧٥٠)	-	(٩٣,٥٥٣)	(١٦,١٩٧)	المبيعات (إيضاح ٢١)
١,٣١٢,٤٤٠	٤٢٤,٥١٦	٥٩٠,٨١٣	٢٩٧,١١١	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٢٠١٤	٢٠١٥			
ألف درهم	ألف درهم			
٦٩٥,٩٠٦	٣١٣,٥٤٣			الاستحقاق طويل الأجل
٧٠٧,٢٢٨	٩٩٨,٨٩٧			الاستحقاق قصير الأجل
١,٤٠٣,١٣٤	١,٣١٢,٤٤٠			كما في ٣١ ديسمبر

١- خلال السنة، بدأت الشركة مشروع إنشاء عقارات على قطعة أرض محتفظ بها للتطوير في المستقبل. وعليه، تم تحويل الأرض إلى عقارات قيد الإنشاء.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تابع)

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أظهر صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٩,١٠٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ١٥٨,٩٤٩,٠٠٠ درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" (إيضاح ٢١).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتوقع به إذا كان المبلغ المتبقي مستحق القبض أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات السكنية المحجوزة من قبل العملاء. بالنسبة للوحدات السكنية غير المحجوزة، فإن صافي القيمة القابلة للتحقيق تأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق الحالية.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف عقارات قيد الإنشاء بقيمة ١٠٤,٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٠,٦ مليون درهم) إلى الممتلكات والمعدات، وذلك نظراً لتغير رغبة الإدارة في استخدام العقارات وفقاً لنموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة.

تم رهن وحدات سكنية في أحد المباني وقطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٩٠,٦٨٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٢٩٢,٧٥٦,٠٠٠ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

بالنسبة للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مدى جدوى المشروعات، وتنتظر الخيارات المجزية والمربحة لتطوير المشروعات متعددة الاستخدام.

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
٢٧٣,٦٣٨	٢١٢,٢٩٢
(١١٨,٥٠٧)	(١١٩,٨٥٢)
-----	-----
١٥٥,١٣١	٩٢,٤٤٠
-----	-----
٤٥,٧٥٠	١٥٣,٤٥٥
١١,٦٢٥	-
٥٤١	٦٧,٨٩٢
٣٣,٥٦٠	١٧,١٩٢
٥,٨٥٠	١,١٥٣
٧,١٥٦	٩,٦٤٠
-----	-----
١٠٤,٤٨٢	٢٤٩,٣٣٢
-----	-----
٢٥٩,٦١٣	٣٤١,٧٧٢
=====	=====
(٢٢٤,٦٠٨)	(٣٣٦,٦٠٧)
-----	-----
٣٥,٠٠٥	٥,١٦٥
=====	=====

الذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ١ أدناه)
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية

سلفة لشراء عقارات (راجع إيضاح ٢ أدناه)
مبلغ مستحق القبض نتيجة إلغاء اتفاقية بيع
السلفيات المقدمة للمقاولين
السلفيات المقدمة للموردين
مبالغ مدفوعة مقدماً
ذمم مدينة أخرى

ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل

الاستحقاق طويل الأجل

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

(١) أرصدة العقود

ترتبط موجودات العقود بصورة أساسية بحقوق المجموعة في الحصول على مقابل مالي عن الأعمال المنجزة التي لم يتم استلامها حتى تاريخ التقرير. ترتبط مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات.

يُقدم الجدول التالي معلومات حول موجودات ومطلوبات العقود المبرمة مع العملاء:

٢٠١٥
ألف درهم

٩٢,٤٤٠
١٧٥,١٤٨
=====

موجودات العقود (المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية)
مطلوبات العقود (السلفيات من العملاء - إيضاح ١٦)

فيما يلي التغيرات الهامة في أرصدة العقود خلال السنة:

مطلوبات العقود
ألف درهم

٨٢,٢٥٩
٧٩,١٦٩
=====

الإيرادات المعترف بها التي كانت مدرجة ضمن رصيد مطلوبات العقود في بداية السنة (بعد إعادة البيان في ١ يناير ٢٠١٥، إيضاح ٢-٣)
الزيادة نتيجة النقد المستلم، باستثناء المبالغ المعترف بها كإيرادات خلال السنة

(٢) سلفة لشراء عقارات

٢٠١٤
ألف درهم

١٨٧,٥١٠
١١٤,٣٧٥

٢٠١,٨٨٥

٢٠١٥
ألف درهم

٢٩٥,٠٨٨
-

٢٩٥,٠٨٨

سلفة لشراء حصة في مشروع عقاري (إيضاح ٢٥)
سلفة لشراء عقارات (إيضاح ٩)

(١٨٧,٥١٠)
(٦٨,٦٢٥)

٤٥,٧٥٠
=====

(١٤١,٦٣٣)
-

١٥٣,٤٥٥
=====

ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة سلفة لشراء حصة في مشروع عقاري (إيضاح ٢٥)
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة سلفة لشراء عقارات (إيضاح ٢٦)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٦١,٨٥٨,٠٠٠ درهم (٢٠١٤): ١٢٤,٤٣٠,٠٠٠ درهم، ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٣٠,٥٨٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٤): ٣٠,٧٠٢,٠٠٠ درهم، ولم تتعرض لانخفاض القيمة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٤
ألف درهم

٥,٢٣١
١٤,٦٠٥
١٠,٨٦٦

٣٠,٧٠٢
=====

٢٠١٥
ألف درهم

٤,٣٧٠
٧,٢٩٣
١٨,٩١٩

٣٠,٥٨٢
=====

لم يحزن موعد سدادها
حتى ٣ أشهر
أكثر من ٣ أشهر

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١١٩,٨٥٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ١١٨,٥٠٧,٠٠٠ درهم) لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل. إن الذمم المدينة التي تعرضت لانخفاض في القيمة بصورة فردية ترتبط بصورة أساسية بالعملاء الذين يعانون من ظروف اقتصادية حرجة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٨,٥٠٧	١١٩,٨٥٢	أكثر من ٦ أشهر
=====	=====	

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية لدى المجموعة:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٥,٠٤٧	١١٨,٥٠٧	في ١ يناير
(٦,٥٤٠)	١,٣٤٥	رصد/ (عكس) مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
-----	-----	
١١٨,٥٠٧	١١٩,٨٥٢	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير يتمثل في القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الأساسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يسيطر عليها المساهمين الأساسيين أو أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر أو التي التي بإمكانهم التأثير عليها إدارياً بشكل هام.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية بالأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٥٢٢	٤,٧٧٠	أحد المساهمين الأساسيين
٢١,١١٠	١٣,٠٠٩	إيرادات تشغيلية/ تمويلية أخرى
-----	-----	تكاليف التمويل

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦,٥٠٦	٣٢,٥٦٤	رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل
١,٢٨٧	١,٠٦١	تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٠٠	١,٥٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
-----	-----	
٢٩,٢٩٣	٣٥,١٢٥	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) المستحق من الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٤	٢٠١٥	قصيرة الأجل
ألف درهم	ألف درهم	المستحق من ائتلافات مشتركة
١٣١,٩٧٦	١٦,٠٧٥	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
١,٨٢٧,٩٩٨	١,٩٣٥,٢٥٨	
-----	-----	
١,٩٥٩,٩٧٤	١,٩٥١,٣٣٣	
=====	=====	

يتألف النقد والأرصدة المصرفية من ودائع ثابتة بمبلغ ٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٤٥٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم) لدى بنك دبي الإسلامي، أحد المساهمين الأساسيين في الشركة، وتخضع هذه الودائع لمعدل الربح السائدة في السوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من بنك دبي الإسلامي ٢٦٤,١١٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٣٠٣,٣٥٥,٠٠٠ درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة لدى المصارف في الإمارات العربية المتحدة زائداً ٢,٧٥٪ بحد أدنى ٤٪ (٢٠١٤: معدلات الربح السائدة لدى المصارف في الإمارات العربية المتحدة زائداً ٣٪ بحد أدنى ٥٪).

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة بغرض بيع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية ١,٣٣٧,٨٤٦,٠٠٠ درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٥٨٩,٠٠٠ درهم. بلغ ثمن البيع المنفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧,٤٨٣,٧٣٠ درهم.

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة:

- ١- يستحق قبض ثمن البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ؛
- ٢- يمكن سداد ثمن البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسبما يقرر المشتري. في حال كان السداد عيناً، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع والمشتري.
- ٣- يبقى لدى المجموعة الالتزام بشأن باقي ثمن شراء الأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير.

عند إجراء التعديلات على الاتفاقية الأصلية، تم تخفيض ثمن البيع بمبلغ ٧٣١ مليون درهم تقريباً، وذلك نتيجة لالتزام المشتري بسداد هذا الرصيد عند الطلب، في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ سواءً نقداً أو عيناً، أو بكليهما.

في سنة ٢٠١٤، ووفقاً لملاحق اتفاقية البيع والشراء الأصلية لقطعة الأرض، المبرمة مع المطور الرئيسي، قامت المجموعة بتعديل الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة، مما ترتب عليه تخفيض إضافي لثمن البيع بواقع ١٤١ مليون درهم. علاوة على ذلك، قام الطرف ذي العلاقة بالتنازل عن قطع أراضي، وبذلك تمت تسوية الرصيد المدين بمبلغ ٦٦٩,٣٠٧,٥١٠ درهم مقابل الحساب المدين القائم (إيضاح ٩).

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتسوية مبلغ ١٠٨ مليون درهم فيما يتعلق ببعض الأراضي بالإناية عن طرف ذي علاقة، مما ترتب عليه تخفيض التزامات الشركة. يتم عكس المبالغ مستحقة القبض في دفاتر الشركة بعد اقتطاع دفعات مستقبلية متعهد بها بمبلغ ١٧٠ مليون درهم (إيضاح ٣٠) فيما يتعلق بشراء أراضي من ثمن البيع وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مختلف الخيارات، وتتوقع تسوية هذا الرصيد خلال سنة ٢٠١٦.

(د) المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٤	٢٠١٥	قصيرة الأجل
ألف درهم	ألف درهم	المستحق لأحد المساهمين الأساسيين
١,٨٧٥	١,٧١٤	المستحق لشريك في ائتلاف مشترك
١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	
-----	-----	
١٤,١٧٤	١٤,٠١٣	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٨,٠٦٦	١٦١,٤٩٣	النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٨٨٨,٦٠٦	٧١١,٦٥٠	ودائع ثابتة
١,١٧٩	١,٨٤٧	النقد في الصندوق
-----	-----	
١,٠٤٧,٨٥١	٨٧٤,٩٩٠	ناقصاً: وديعة ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)
(٥٣,٥٥٩)	(٥١,٦٥٠)	
-----	-----	
٩٩٤,٢٩٢	٨٢٣,٣٤٠	
=====	=====	

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال سنة ٢٠١٤، قامت الشركة بالتوقيع على خطة إعادة هيكلة مالية مع أحد المؤسسات المالية بغرض تسوية وديعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم. فيما يلي الشروط الأساسية لخطة إعادة الهيكلة المالية:

- ستقوم المؤسسة المالية باحتساب ٢٠٪ من المبلغ القائم كدفعة مقدمة عقب التوقيع على برنامج إعادة الهيكلة؛
- سيتم سداد ٦٥٪ من المبلغ على أقساط شهرية يتم تقديرها مسبقاً على مدى ١٢ سنة، بفائدة بواقع ٢٪ سنوياً؛ و
- سيتم تحويل ١٥٪ من القيمة المتبقية إلى أدوات مشروطة قابلة للتحويل، وستتم تسويتها نقداً أو أسهم ملكية للمؤسسة المالية أو كليهما، وذلك بعد ١٢ سنة. تخضع هذه النسبة لمعدل ربح بواقع ١٪ عينياً.

خلال سنة ٢٠١٤، عقب التوقيع على خطة إعادة الهيكلة، ودراسة شروطها الأساسية، اعترفت الإدارة بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥,٣ مليون درهم (إيضاح ٢٣)، وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦,٧ مليون درهم على الودائع الثابتة طويلة الأجل. في سنة ٢٠١٥، استلمت الشركة مبلغ ٢,٣ مليون درهم مقابل أدوات طارئة قابلة للتحويل، وعليه قامت بعكس خسائر انخفاض القيمة من خلال هذا المبلغ.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، استلمت المجموعة مبلغ مجموعه ٣٠,٣ مليون درهم (٢٠١٤: ٢٥ مليون درهم) من المؤسسة المالية تجاه سداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية.

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحد، يشتمل النقد وما يعادله على ما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٤٧,٨٥١	٨٧٤,٩٩٠	النقد والأرصدة المصرفية
(٦٠٨,٥٥٩)	(٤٢١,٦٥٠)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر
-----	-----	
٤٣٩,٢٩٢	٤٥٣,٣٤٠	النقد وما يعادله
=====	=====	

تنطوي الودائع الثابتة قصيرة الأجل على فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل. تخضع الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب لمعدلات الربح السائدة في السوق.

١٣ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّحٌ بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٤ الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

القروض ١٥

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
٣٩٧,٣٠٥	٣٤٢,٣٠٨
٨٥,٥٦٥	-
-----	-----
٤٨٢,٨٧٠	٣٤٢,٣٠٨
-----	-----
١٤٧,٢٨٣	١٣٦,٥٤٠
٢٠,٠٠٩	-
-----	-----
١٦٧,٢٩٢	١٣٦,٥٤٠
-----	-----
٦٥٠,١٦٢	٤٧٨,٨٤٨
=====	=====

طويلة الأجل
التزامات التمويل الإسلامي
القروض الإسلامية الأخرى

قصيرة الأجل
التزامات التمويل الإسلامي
القروض الإسلامية الأخرى

إجمالي القروض

القروض الإسلامية الأخرى	التزامات التمويل الإسلامي	القروض الإسلامية الأخرى
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٨٢٦,٣٨٩	٧٠١,٨٧٠	١٢٤,٥١٩
(١٧٦,٢٢٨)	(١٥٧,٢٨٣)	(١٨,٩٤٥)
-----	-----	-----
٦٥٠,١٦١	٥٤٤,٥٨٧	١٠٥,٥٧٤
-----	-----	-----
(١٧١,٣١٣)	(١٥١,٣٠٤)	(٢٠,٠٠٩)
-	٨٥,٥٦٥	(٨٥,٥٦٥)
-----	-----	-----
٤٧٨,٨٤٨	٤٧٨,٨٤٨	-
=====	=====	=====

في ١ يناير ٢٠١٤
مبالغ مسددة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

مبالغ مسددة
تحويلات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة والمضاربة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم أساسي) ومن مصارف إسلامية محلية ومؤسسات مالية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٣,٧٥٪ إلى ٥,٥٪ سنوياً (٢٠١٤). معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٥,٥٪ سنوياً، يُستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة من خمس إلى تسع سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير (٢٠١٤: من خمس إلى عشرة سنوات).

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بالتوقيع على اتفاقيات لإعادة هيكلة تسهيلات الإجارة والمرابحة مع المصارف، والتي بموجبها تمت إعادة هيكلة هذه التسهيلات إلى التزامات تمويل مستحقة الدفع على مدى فترة من خمس إلى تسع سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير، مع تعديل معدلات الربح على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) زائداً نسبة ٢,٥٪ و ٣٪ بحد أدنى ٣,٧٥٪ إلى ٤٪ على التوالي.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦).

في سنة ٢٠١٤، أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع إحدى المؤسسات المالية بغرض سداد التزام تمويل إسلامي. وفقاً لاتفاقية التسوية، كان يتم تصنيف قيمة الرصيد مستحق الدفع كقصيرة وطويلة الأجل بعد الاعتراف بتأثير القيمة الحالية على الاستحقاق طويل الأجل. لقد ترتب على شروط اتفاقية التسوية تخفيض المبلغ الأصلي بمقدار ٦٠ مليون درهم، وتنازل عن أرباح مستحقة بمبلغ ٨٧,٩٢ مليون درهم. وبالتالي، كان قد تم الاعتراف بمبلغ ١٤٧,٩ مليون درهم كإيرادات في السنة السابقة. كما في تاريخ التقرير، تتضمن التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليه من هذه المؤسسة المالية بمبلغ ٤٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٤٥ مليون درهم). لا يخضع هذا التسهيل لمعدل ربح، ويستحق سداؤه خلال سنة من تاريخ التقرير.

تشمل القروض مبلغ ٢٦٤,١١٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٣٠٣,٣٥٥,٠٠٠ درهم) تم الحصول عليه من مساهم أساسي.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٦ السلفيات المقدمة من العملاء

تمثل السلفيات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع بقيمة ١٧٥,١٤٨,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٢٨٨,٢٨٥,٠٠٠ درهم).

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٣,٣٧٧	١٠٤,١٩٣	الذمم الدائنة التجارية
٣٩٦,٨٨٨	٣٩١,٨٨٨	ذمم دائنة لشراء أراضي
١,٧٧٨	٢٩	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة (إيضاح ١٥)
٢٧,٤٧٧	٤٤,٨٤٦	مستحقات تكاليف مشروعات (إيضاح ٩)
٢٠٠,٨٩٥	٢٣٠,٤٣٦	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
-----	-----	
٦٦٠,٤١٥	٧٧١,٣٩٢	
=====	=====	

١٨ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٤١	١٠,٣٦٨	الاستحقاق طويل الأجل
٢٥,٧٣٣	١٧,٤٩٩	الاستحقاق قصير الأجل
-----	-----	
٢٦,٩٧٤	٢٧,٨٦٧	ذمم المحتجزات الدائنة
=====	=====	

من المقرر سداد المحتجزات طويلة الأجل للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة إلى خمس سنوات من تاريخ التقرير. إن القيمة العادلة لذمم المحتجزات الدائنة طويلة الأجل تقارب قيمها الدفترية حيث أن تأثير الخصم ليس جوهرياً.

١٩ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٧٦٩	٩,٣٥٠	في ١ يناير
٢,٠٩٥	٢,٥٠٣	المحمل للسنة
(٥١٤)	(٨٦٣)	التعويضات المدفوعة
-----	-----	
٩,٣٥٠	١٠,٩٩٠	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

يتم احتساب تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المفصح عنها كالتزام طويل الأجل، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٠ الإيرادات

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٤٨,٩٥٩	١٤٧,٠٨٩	بيع عقارات
٢,٨٥٢	٢,١٧١	إيرادات مصادرة عقارات
٣٧,٩١٨	٣٨,١٩٨	إدارة عقارات
٢٥,٢٦٦	٣٢,٥٧٨	إيرادات تأجير
٣٠,٣٤٢	٣٧,٠٦٦	إدارة مرافق
-----	-----	
١,٠٤٥,٣٣٧	٢٥٧,١٠٢	
=====	=====	

سعر المعاملة المخصص إلى تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

يتضمن الجدول أدناه الإيرادات المتوقعة الاعتراف بها في المستقبل فيما يتعلق بتعهدات الأعمال التعاقدية التي لم يتم الوفاء بها (أو لم يتم الوفاء بجزء منها) في تاريخ التقرير.

الإجمالي	٢٠١٧	٢٠١٦	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٨١,٩٢٠	٣١٥,٠٥٣	٤٦٦,٨٦٧	بيع عقارات
=====	=====	=====	

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية سنة أو أقل.

٢١ التكاليف التشغيلية

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٨٠,٦٠٠	١٠٩,٧٥٠	تكاليف بيع عقارات (إيضاح ٩)
(١٥٨,٩٤٩)	(٩,١٠٢)	عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٩)
١٦,٠٥٥	٢٠,٧٥٢	إدارة مرافق
٤,٣١٧	٣,٠٨٥	تكاليف تأجير
-----	-----	
٧٤٢,٠٢٣	١٢٤,٤٨٥	
=====	=====	

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، قامت المجموعة بالاعتراف بتكاليف إضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة الإطفاء التي تقوم المجموعة خلالها بالاعتراف بالموجودات هي سنة أو أقل.

٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٠٩	١,٩٦٢	رسوم إدارة المبيعات
١٥,٢٧٤	١٣,٢٠٧	الإيرادات التشغيلية الأخرى
-----	-----	
١٩,٤٨٣	١٥,١٦٩	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٣ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٨,٠٥٨	٩٠,٩٤٢	تكاليف موظفين (إيضاح ٢٤)
٦,٧٣٤	١٤,٩٤٥	أتعاب قانونية ومهنية
٢٥,١٨٢	٢٠,٨٤٠	مصاريف تسويق وبيع
٢,٨٨٨	٥,٤٠٦	استهلاك (إيضاح ٥)
-	١,٣٤٥	مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى، صافي (إيضاح ١٠)
٩٧٢	١,١٧٧	إيجار
١٥,٣٦١	-	مخصص انخفاض قيمة الودائع طويلة الأجل (إيضاح ١٢(١))
٢٢٤	١٣٢	المساهمات المجتمعية
٢٦,٥٥٥	٢٣,٤١٣	أخرى
-----	-----	
١٥٥,٩٧٤	١٥٨,٢٠٠	
=====	=====	

٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٦,٢٤٩	٦٠,٢٤٥	رواتب وأجور
٢,٧٧٨	٢,٥٠٣	تعويضات نهاية الخدمة
٨٠٥	٨٣١	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
١٨,٢٢٦	٢٧,٣٦٣	مكافآت أخرى
-----	-----	
٧٨,٠٥٨	٩٠,٩٤٢	
=====	=====	

٢٥ مخصص المطالبات

يشتمل مخصص المطالبات على ما يلي:

١- مخصص يتعلق بالمطالبات القانونية المرفوعة من طرف آخر ضد الشركة فيما يتعلق بتسهيل لتمويل شراء حصة في مشروع عقاري. خلال السنة الحالية، صدر حكم ضد الشركة فيما يتعلق بهذه المطالبة. لاحقاً، أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع طرف آخر لإنهاء وتسوية الحكم الصادر ضد الشركة، باستثناء جزء محدد من أمر المحكمة الذي ما يزال يخضع للاستئناف. بغرض التوقيع على هذه الاتفاقية، قامت الشركة بتسجيل الحصة في المشروع العقاري بالقيمة العادلة بناءً على تقييم الإدارة لقيمة المشروع، وعليه قامت بعكس مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٤٦ مليون درهم في السنة الحالية (إيضاح ١٠(٢)).

إن المخصص البالغ ٦٦ مليون درهم فيما يتعلق بالجزء الذي ما يزال يخضع للاستئناف يعكس أفضل تقديرات الإدارة للالتزام الذي قد تتكبدته الشركة من جراء هذه المطالبات. لا تزال إجراءات التحكيم متداولة لدى المحكمة.

٢- مخصص يتعلق بالمطالبات المرفوعة من قبل المقاولين ضد الشركة فيما يتعلق بمشروع متأخر. قامت الإدارة خلال السنة بعكس مخصص مرصود خلال السنة السابقة فيما يتعلق بالمطالبات المرفوعة من قبل المقاولين ضد الشركة فيما يتعلق بالمشروع المتأخر. يركز عكس هذا المخصص على التقييم الذي تم إجراؤه من قبل شركة استشارات مستقلة ووفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بالالتزام الذي قد تتكبدته الشركة من جراء هذه المطالبات.

قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأنه قد صدر حكم مبدئي فيما يتعلق بالمطالبات القضائية وقد تم الطعن على الحكم الصادر بشأن مطالبات المقاولين.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٦ عكس/ (رصد) مخصص انخفاض قيمة سلفيات شراء عقارات

في ٢٠١٤، قامت الشركة بقيد مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٨,٦ مليون درهم مقابل السلفيات المدفوعة لشراء عقارات بمبلغ ١١٤ مليون درهم (إيضاح ١٠-٢)، والتي من المتوقع مبادلتها بقطع أراضي أخرى ودفعات نقدية نظراً للتغيرات في خطة التطوير الأساسية. يعكس هذا المخصص التقييم المبني الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بالأراضي الجديدة المتوقع استلامها من قبل الشركة. في ٢٠١٥، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء قطعة أرض جديدة مع المطور الأساسي، واعترفت بهذه القطعة من الأرض بما في ذلك الرسوم القانونية/ رسوم التسجيل المتوقعة (إيضاح ٩). ولذلك، قامت الشركة بتسجيل مخصص انخفاض قيمة بناءً على صافي قيمة العقار القابلة للتحقيق وفقاً للتقييم الذي قامت به شركة تقييم مؤهلة ومستقلة (إيضاح ٩). استناداً إلى القيمة العادلة للأرض والدفعات النقدية المستلمة ورسوم تسجيل الأرض، قامت الشركة خلال السنة بعكس صافي مخصص بقيمة ١٥٧,٨ مليون درهم. لا تزال الإجراءات القانونية لتحويل ملكية الأراضي قيد الإجراء كما في تاريخ التقرير.

٢٧ تكاليف/ إيرادات تمويل

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩,٣٥٩	٢٦,٧٧٥	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٦,٣٩٧	٨,٤١٠	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
١,١٠٠	١,٤٨٢	إيرادات تمويل من عكس تخفيضات على ذمم مدينة تجارية
٧,٤٩٧	٩,٨٩٢	إجمالي إيرادات التمويل
(٣١,٨٦٢)	(١٦,٨٨٣)	صافي تكاليف التمويل

٢٨ ربحية السهم

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة، في حال وجودها.

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨١,٨٥٠	٢٩١,٣٥٤	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بالآلاف الدراهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
٤,٨٨	٥,٠٤	ربحية السهم (بالفلس)

المخفّضة

لم تقم الشركة بإصدار أي أدوات من شأنها أن يكون لها تأثير مخفّض على ربحية السهم عند استخدامها.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨١,٨٥٠	٢٩١,٣٥٤	أرباح السنة
٢,٨٨٨	٥,٤٠٦	تسويات لـ:
٢,٠٩٥	٢,٥٠٣	الاستهلاك (إيضاح ٥)
-	١,٣٤٥	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)
(١٥٨,٩٤٩)	(٩,١٠٢)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٣)
-	(١٥٧,٨٧٧)	عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢١)
(٢,٨٠٣)	٢٢,٢٢٠	عكس مخصص انخفاض قيمة السلفيات لشراء عقارات
(٧,٤٩٧)	(٩,٨٩٢)	رصد/ (عكس) مخصص المطالبات
٣٩,٣٥٩	٢٦,٧٧٥	إيرادات التمويل (إيضاح ٢٧)
(٧٥,٩٧١)	(١٦٦,٨١٨)	تكاليف التمويل (إيضاح ٢٧)
(٥٠,١١٧)	(١٦,١٧٦)	الحصة من نتائج شركات زميلة وانلاقات مشتركة (إيضاح ٧)
(١,٠١٧)	-	الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
(٨٧)	-	الأرباح من استبعاد استثمار في ائتلاف مشترك (إيضاح ٧)
		الأرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات
٢٩,٧٥١	(١٠,٢٦٢)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
		والتغيرات في رأس المال العامل
(٥١٤)	(٨٦٣)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)
٩,٢٣٥	٢٩,٨٤٠	التغيرات في رأس المال العامل:
(٥,٢٢٩)	٩,١٢٧	النقص في الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة
(١٣,٠٨٨)	(٨٩,٢٣٠)	الزيادة/ (النقص) في ذمم المحتجزات الدائنة غير المتداولة
٤١٦,١٣٥	١٥,٤١٢	النقص في السلفيات غير المتداولة من العملاء
(٧٨,٨٨٩)	(٢٢,٤٩١)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من استحقاقات تكاليف المشروع
(١٥٠)	(٤٨٥)	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٦٧٣,٦٩٩	٨,٦٤١	المخزون
(٢٥,٨٨٦)	(٨,٢٣٤)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٥٢,٥٦٦)	١١٧,٧١٠	ذمم المحتجزات الدائنة
(٤٠,٨٧١)	٣,٢٤٤	دفعات مقدمة من عملاء
(١,٤٨٣)	(١٦١)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧١٠,٢٤٤	٥٢,٢٤٨	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٦٤٣,٦٧٦,٩٥١ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٢٠١,١٧٥,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات في ذلك التاريخ. كما كان لدى المجموعة ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ١٧٠,٤١٦,٥٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٢٧٨,٦٠٤,٠٠٠ درهم). (الإيضاح ١١ ج، والإيضاح ٣٢).

٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٢٦,١٠٦,٦٦٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ١٢٨,٨٨١,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات أخرى صادرة من البنك بالإنيابة عن إحدى الشركات التابعة (٢٠١٤: ائتلاف مشترك وشركة تابعة) في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي لا يتوقع أن ينتج عنها أية مطالبات مادية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣١ الالتزامات الطارئة (تابع)

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوي القضائية حيث لم تقبل الشركة شهادات التسليم نظراً لحالة البنية التحتية لبعض قطع الأراضي. بناءً على مراجعة الإدارة للرأي الذي تم الحصول عليه من قبل الاستشاريين القانونيين، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع خروج تدفقات نقدية مقابل الشروط الجزائية المزعومة ضد الشركة في هذه الدعاوي القضائية. بعد الأخذ بعين الاعتبار هذه العوامل، لم تقم الشركة بالاعتراف بأي مخصص مقابل هذه الشروط الجزائية. قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأن هذه المطالبات القضائية ما تزال متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ٣٠.

قد تنتج بعض الالتزامات الطارئة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو التي ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات الطارئة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

٣٢ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى قطاعين تشغيليين رئيسيين يتمثلان في؛ قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

تعمل الإدارة على مراقبة نتائج قطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر من العمليات.

الإجمالي ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
			في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٢٥٧,١٠٢	٧٥,٢٦٤	١٨١,٨٣٨	إيرادات القطاع - خارجية
٢٩١,٣٥٤	٢٥,٤٠٥	٢٦٥,٩٤٩	أرباح القطاع
٦,٢٠٦,٧٧٨	١٤٤,٣١٢	٦,٠٦٢,٤٦٦	موجودات القطاع
-----	-----	-----	
			في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١,٠٤٥,٣٣٧	٦٨,٢٦٠	٩٧٧,٠٧٧	إيرادات القطاع - خارجية
٢٨١,٨٥٠	٢٨,٨١٨	٢٥٣,٠٣٢	أرباح القطاع
٦,٠٩٨,٩١٩	١٢١,١٦١	٥,٩٧٧,٧٥٨	موجودات القطاع
=====	=====	=====	

المعلومات الجغرافية

في السنة السابقة، قامت المجموعة باستبعاد قطعة أرض في الولايات المتحدة الأمريكية، والتي تم تصنيفها ضمن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بلغت ١٠٤,٩٢١,٠٠٠ درهم (إيضاح ٦)، مما ترتب عليه أرباح بقيمة ١٦,٩٨١,٧٨٦ درهم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣,٢٨٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٣,٢٨٠,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

٣٣ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

الإجمالي ألف درهم	الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
٢٣,٨٩٣	٢٣,٨٩٣	-	الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
١٠٢,٠٨٠	-	١٠٢,٠٨٠	الموجودات المالية المتاحة للبيع
١,٩٥١,٣٣٣	-	١,٩٥١,٣٣٣	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٥١,٦٥٠	-	٥١,٦٥٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
٨٢١,٤٩٣	-	٨٢١,٤٩٣	الودائع الثابتة طويلة الأجل
			الأرصدة المصرفية
٢,٩٥٠,٤٤٩	٢٣,٨٩٣	٢,٩٢٦,٥٥٦	

الإجمالي ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
٧٧١,٣٩٢	٧٧١,٣٩٢	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٧,٨٦٧	٢٧,٨٦٧	ذمم المحتجزات الدائنة
٤٧٨,٨٤٨	٤٧٨,٨٤٨	القروض
١٤,٠١٣	١٤,٠١٣	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٢٩٢,١٢٠	١,٢٩٢,١٢٠	

الإجمالي ألف درهم	الموجودات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٢٤,٨٤١	٢٤,٨٤١	-	الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
١٧٣,٩١٢	-	١٧٣,٩١٢	الموجودات المالية المتاحة للبيع
١,٩٥٩,٩٧٤	-	١,٩٥٩,٩٧٤	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٥٣,٥٥٩	-	٥٣,٥٥٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٩٣,١١٣	-	٩٩٣,١١٣	الودائع الثابتة طويلة الأجل
			الأرصدة المصرفية
٣,٢٠٥,٣٩٩	٢٤,٨٤١	٣,١٨٠,٥٥٨	

الإجمالي ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد
٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٦,٩٧٤	٢٦,٩٧٤	ذمم المحتجزات الدائنة
٦٥٠,١٦٢	٦٥٠,١٦٢	القروض
١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٣٥١,٧٢٥	١,٣٥١,٧٢٥	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركة	٣٤
خدمات إدارة المرافق	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	
الوساطة والخدمات ذات الصلة	٪١٠٠	الإمارات	نيشن وايد ريالتورز ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار للضيافة ذ.م.م	
الاستشارات العقارية	٪١٠٠	الإمارات	ديار الدولية ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار فينشر ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	فلامنجو كريك ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	لبنان	بيروت باي ش.م.ل	
شركة استثمار قابضة	٪١٠٠	هولندا	ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. أي	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	أمريكا	ديار ديفلوبمنت كوربوريشن	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	البحرين	ديار الإمارات القابضة ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	السعودية	ديار التواصل للتطوير العقاري	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار ليمتد ذ.م.م	
إدارة جمعيات الملاك	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	
الائتلافات المشتركة				
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٥٠	الإمارات	شركة دبي الدولية للتطوير	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٥٠	الإمارات	أراضي للتطوير ذ.م.م	
الشركات الزميلة				
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٢٢,٧٢	الإمارات	سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	

الاستثمار في الأسهم ٣٥

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم.

أرقام المقارنة ٣٦

تمت إعادة تصنيف/ تجميع بعض أرقام المقارنة لكي تتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة.