

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

صفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٩ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٠	بيان المركز المالي الموحد
١١	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٢	بيان الخسائر الشاملة الأخرى الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٧ - ١٥	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 معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٤١٣ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٦٠٤.٤ مليون درهم) وبلغت الخسائر للسنة ٢١٧ مليون درهم (٢٠١٩: ربح بمبلغ ٧٢ مليون درهم).

تسعى المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل لتعزيز قيمة الاستثمارات العقارية. على الرغم من أن محفظة الموجودات غير المتداولة للمجموعة المحتفظ بها بغرض زيادة قيمتها وتحقيق الإيرادات قد انخفضت بمبلغ ٧٣ مليون درهم مقارنة بالسنة السابقة، فقد سجلت المجموعة أرباح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة بمبلغ ٢٤,٥ مليون درهم للسنة المنتهية. ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٤٦,٤ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد الله إبراهيم لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة
سعادة/ خليفة سهيل الزفين	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد سعيد الشريف	عضو مجلس إدارة
د. عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبيد ناصر لوتاه	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد عبدالله عامر النهدي	عضو مجلس إدارة
السيد/ ياسر عبدالرحمن أحمد بن زايد الفلاسي	عضو مجلس إدارة
السيدة/ مريم محمد عبدالله بن فارس	عضو مجلس إدارة

مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل السادة/ ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)، الذين تم تعيينهم كمُدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٨ أبريل ٢٠٢٠.

بالنيابة عن مجلس الإدارة



عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وبيان الخسائر الشاملة الأخرى الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

يتبع:::

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تحديد تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.</p> <p>أخذنا بالإعتبار فيما إذا كانت هناك أي عقارات لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بالاستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.</p> <p>قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و خصوصاً في ضوء جائحه كوفيد-١٩ المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع</p> <p>تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٣٣٤ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٤١٧ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير لعدة استخدامات والبيع (٦٩٥ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (٢٢٢ مليون درهم) (إيضاح ٨).</p> <p>تقوم المجموعة بتقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لانخفاض القيمة من خلال مقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل مع القيمة المدرجة المعنية.</p> <p>تقوم المجموعة بافتراضات هامة عند تحديد القيمة العادلة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. يمكن أن يكون للتغيرات في هذه الافتراضات تأثير هام على تحديد المبالغ القابلة للاسترداد من هذه الموجودات. تتضمن المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم كلٍ من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمعاملات العقارية المماثلة، والتي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار من عقارات المحفظة.</p> <p>علاوة على ذلك، عند إجراء التقييم، اعتبرت المجموعة كذلك الآثار المحتملة لكوفيد-١٩، بناءً على المعلومات المتاحة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضاً بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة القابلة للاسترداد لمحفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.</p> <p>تعتبر عملية تقدير تكلفة العقار وصافي القيمة القابلة للتحقيق أساسية حيث أن أي تغيير في تقدير المجموعة المتوقع لسعر البيع وتكلفة الإنشاء يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة المدرجة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.</p> <p>في حال كانت التكلفة المدرجة للعقار أعلى من القيمة القابلة للاسترداد، تقوم المجموعة بتعديل العقارات قيد الإنشاء إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.</p> <p>لقد اعتبرنا أن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والمقدرة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p>

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تحديد تقييم العقارات الإستثمارية.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.</p> <p>قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و خصوصاً في ضوء جائحه كوفيد-١٩ المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تتم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٧٣٦ مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد، وبلغ صافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ١٣٠ مليون درهم (راجع إيضاح ٦).</p> <p>يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى تقييمات داخلية وخارجية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ المقدرة للمجموعة وطريقة الدخل المرسملة ونهج مقارنة المبيعات للأصل المعني.</p> <p>يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الإحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة أن تضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستويات الإشغال في المستقبل، معدلات النمو، معدلات الإيجار ومعدلات الخصم. علاوة على ذلك، عند إجراء التقييم، اعتبرت المجموعة كذلك الآثار المحتملة المعقولة لكوفيد-١٩، بناءً على المعلومات المتاحة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.</p> <p>يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة أن يقوم القائمون على التقييم بفحص وتحليل معاملات / بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لإحتساب الخصائص الفردية.</p> <p>يمثل تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>في حالة ارتفاع / انخفاض القيمة العادلة للأصل العقاري عن القيمة المدرجة، سوف تقوم المجموعة بالإعتراف بتعديل للقيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.</p> <p>لقد إعتبرنا العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد والأحكام والتقديرات الهامة المطبقة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p>

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تقييم تقييم مؤشر انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات.</p> <p>أخذنا في الاعتبار ما إذا كان هناك أي عقارات فندقية لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.</p> <p>قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.</p> <p>قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة كافة العقارات الفندقية الثلاثة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.</p> <p>قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و خصوصاً في ضوء جائحه كوفيد-١٩ المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p> <p>قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>تقييم الممتلكات والمعدات</p> <p>لدى المجموعة محفظة من الفنادق التي يشغلها مالكو المجموعة وبالتالي تم تصنيفها كممتلكات ومعدات. بلغت القيمة المدرجة لمحفظه الفنادق ٥١١ مليون درهم وتم إدراجها في إجمالي القيمة المدرجة لممتلكات ومعدات المجموعة بمبلغ ٥٥٥ مليون درهم. (إيضاح ٥).</p> <p>تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت محفظتها من الفنادق تظهر أي مؤشرات على انخفاض القيمة، وإذا كان الأمر كذلك، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لكل فندق بقيمته المدرجة.</p> <p>تقوم المجموعة بتطبيق تقديرات هامة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد لثلاثة عقارات فندقية. قد يكون للتغيرات في هذه التقديرات تأثير هام على تحديد المبلغ القابل للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة في تقييم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة المستمدة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل، والإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات العقارات المماثلة، والتي تتأثر بظروف السوق السائدة والخصائص المحددة لكل فندق في المحفظة.</p> <p>علاوة على ذلك، عند إجراء التقييم، أخذت المجموعة بالإعتبار كذلك الآثار المحتملة المعقولة لكوفيد-١٩، بناءً على المعلومات المتاحة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.</p> <p>بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضاً بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتحديد القيمة العادلة لمحفظه فنادق المجموعة.</p> <p>يمثل تقييم محفظة الفنادق أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>في حال زيادة القيمة المدرجة للفنادق عن القيمة القابلة للاسترداد، سوف تقوم المجموعة بتعديل القيمة المدرجة لمحفظه الفنادق إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.</p> <p>لقد اعتبرنا أن محفظة الفنادق المصنفة كممتلكات ومعدات أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها لتحديد المبلغ القابل للاسترداد.</p>

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمر التدقيق الرئيسي
تقييم إمكانية إسترداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة	
<p>لقد وصلنا إلى فهمًا تفصيليًا فيما يتعلق ببعض العقارات المتنازع عليها وقمنا بمراجعة جميع المستندات القانونية الصادرة عن السلطات القضائية المتعلقة بالرصيد المستحق من طرف ذي صلة. قمنا كذلك بمناقشة هذا الأمر مع الإدارة والقائمين على الحوكمة.</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط على تقدير المبلغ المعترف به كمستحق من طرف ذي علاقة.</p> <p>قمنا بتقييم الأحكام والتقديرات الهامة التي قامت بها الإدارة عند إجراء تقييم قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.</p> <p>قمنا بمراجعة حكم اللجنة الخاصة وإجراءات التنفيذ المرفوعة من قبل المجموعة فيما يتعلق بهذا الأمر.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>بلغت القيمة المدرجة المستحقة من طرف ذي علاقة ٤١٢ مليون درهم تتعلق بعقارات معينة محل نزاع والتي حصلت المجموعة مقابلها على حكم قضائي إيجابي في السنة السابقة. تم إدراج هذا المبلغ في إجمالي القيمة المدرجة للرصيد المستحق من الأطراف ذات العلاقة بمبلغ ٩٦٤ مليون درهم والتي لم يتم الإعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابلها (إيضاح ١١).</p> <p>خلال السنة الحالية، تم إحالة تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الذي أقرته حكومة دبي. لاحقاً لنهاية السنة، في ١٥ فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة أن ليس لها اختصاص في القضية وقد قامت بإحالة القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، قامت الإدارة برفع دعوى إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ.</p> <p>لقد إعتبرنا الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد، والتداخل الكبير مع القائمين على الحوكمة، وعدم الموضوعية المتضمنة، والأحكام والتقديرات الهامة الصادرة عن الإدارة والقائمين على الحوكمة في تحديد قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي، ولكن لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة في نفس تاريخ تقرير مدقق الحسابات، ومن المتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات.

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

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

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

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

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

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

افصح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للشركة؛
- كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم الشركة بشراء أو الإستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛
- يظهر الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛ و
- يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)



محمد جلاّد

رقم القيد ١١٦٤

التاريخ: ١٧ فبراير ٢٠٢١

دبي

الإمارات العربية المتحدة

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٩٦٨,٤٣١	٥٥٤,٧٩٦	٥	الممتلكات والمعدات
٥١٤,٢١٠	٧٣٦,٠٧٧	٦	العقارات الاستثمارية
١,٣٥٠,٦٣٣	١,٣٤٥,٢٣٠	٧	الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة
٧٠,٩٤١	٢٠٤,٠٩٨	١٠	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٤٠,٨٦٣	٣٩,٧٨٠	١٢	الودائع الثابتة طويلة الأجل
١٠,٨٦٥	٣,٤١٣	١٣	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٢,٩٥٥,٩٤٣	٢,٨٨٣,٣٩٤		
			الموجودات المتداولة
١,٢٨١,٠٥٨	١,٣٣٤,٤٣٢	٨	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢,٢٢٥	٢,٥٣٥		المخزون
٧٧٤,٢٣٥	٤٢٢,٤٧٩	١٠	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٨١٢,٠٠٧	٥٦٧,٠٤٤	(ج) ١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤١٥,٩٣٥	٣٧٥,٢٧٥	١٢	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣,٢٨٥,٤٦٠	٢,٧٠١,٧٦٥		
٦,٢٤١,٤٠٣	٥,٥٨٥,١٥٩		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٤	رأس المال
٢٩٨,٣٥٨	٢٩٨,٣٥٨	١٥	الاحتياطي القانوني
(٨,٤٧٠)	(١٥,٩٢٢)	١٣	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(١,٥٣٠,١٣٧)	(١,٧٤٨,٤٧٢)		الخسائر المتراكمة
٤,٥٢٧,٧٥١	٤,٣١١,٩٦٤		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٦٩١,٧٦١	٧٠٥,٣٣٠	١٦	القروض
١٨,٦٠٩	٨,٠١٥	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
١٤,٩٠٩	١٤,٧٠٥	٢٠	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٧٢٥,٢٧٩	٧٢٨,٠٥٠		
			المطلوبات المتداولة
٢٨٩,٥٤٤	١٢١,١٧٠	١٦	القروض
٢٥,٠١٧	١٠,٣٢٩	١٧	السلفيات المقدمة من العملاء
٥٨٣,٥٩٧	٣٣٦,٩٨٥	١٨	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٧٦,٢٠٣	٧٠,٦٥١	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
٢,٢١٢	٥,٤٨٠	٢٦	مخصص المطالبات
١,٨٠٠	٥٣٠	(د) ١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩٧٨,٣٧٣	٥٤٥,١٤٥		
١,٧٠٣,٦٥٢	١,٢٧٣,١٩٥		إجمالي المطلوبات
٦,٢٤١,٤٠٣	٥,٥٨٥,١٥٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ التقرير المعمول بها لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢١ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:


سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي


عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٦٠٣,٧٤٩	٤١٢,٨٥٩	٢١	الإيرادات
(٣٩٩,٧٠٤)	(٢٦٠,٦٩٣)	٢٢	التكاليف المباشرة
(١٦٤,٧٢٩)	(١٤٩,٠٧٨)	٢٤	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
١٣,٨٤٤	٣٣,٤٢٥	٢٣	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٣٠,٢٠٧)	(٣٦,٨٨٩)	٢٧	تكاليف التمويل
(١,٥٥٣)	(٤,٧٢٥)	٢٦	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
٧,٤٥١	٤,٩٠٤	٢٧	إيرادات التمويل
١٧,٥٨٢	٢٤,٧٤١	٧	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
٤٦,٤٣٣	٢٤,٥٤٤		الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وانخفاض القيمة
١,٧٩٦	(٣٦,٠٧٧)	٨	(انخفاض القيمة) المعكوس مقابل عقارات محتفظ بها للبيع
٣,٥٩٠	-	٩	عكس انخفاض القيمة مقابل سلفيات لشراء عقارات
١٩,٧١٨	(١٣٠,٠٤٨)	٦	(خسائر)/ أرباح من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
-	(٧٥,٣٤٢)	٥	خسائر مقابل ممتلكات ومعدات
٧١,٥٣٧	(٢١٦,٩٢٣)		(خسارة)/ ربح السنة
٧١,٥٣٧	(٢١٦,٩٢٣)		(الخسارة)/ الربح العائد إلى:
٧١,٥٣٧	(٢١٦,٩٢٣)		مالكي الشركة
١,٢٤ فلس	(٣,٧٥) فلس	٢٨	(خسارة)/ ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٧١,٥٣٧	(٢١٦,٩٢٣)	(خسارة)/ربح السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى
		البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الخسارة الشاملة الأخرى - صافي التغير في
(٦,٧٧٠)	(٧,٤٥٢)	القيمة العادلة
(٦,٧٧٠)	(٧,٤٥٢)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٦٤,٧٦٧	(٢٢٤,٣٧٥)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة
		عائد إلى:
٦٤,٧٦٧	(٢٢٤,٣٧٥)	مالكي الشركة
٦٤,٧٦٧	(٢٢٤,٣٧٥)	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٤,٤٧٤,٩٠٣	(١,٥٩٢,٦٠١)	(١,٧٠٠)	٢٩١,٢٠٤	٥,٧٧٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
٧١,٥٣٧	٧١,٥٣٧	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٦,٧٧٠)	-	(٦,٧٧٠)	-	-	ربح السنة
٦٤,٧٦٧	٧١,٥٣٧	(٦,٧٧٠)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
-	(٧,١٥٤)	-	٧,١٥٤	-	إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة
(٦٣١)	(٦٣١)	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(١,٢٨٨)	(١,٢٨٨)	-	-	-	تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١(ب))
٤,٥٣٧,٧٥١	(١,٥٣٠,١٣٧)	(٨,٤٧٠)	٢٩٨,٣٥٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١(ب))
(٢١٦,٩٢٣)	(٢١٦,٩٢٣)	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(٧,٤٥٢)	-	(٧,٤٥٢)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٢٢٤,٣٧٥)	(٢١٦,٩٢٣)	(٧,٤٥٢)	-	-	خسارة السنة
-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١,٤١٢)	(١,٤١٢)	-	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٤,٣١١,٩٦٤	(١,٧٤٨,٤٧٢)	(١٥,٩٢٢)	٢٩٨,٣٥٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	المحول إلى الاحتياطي القانوني
					تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١(ب))
					الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩	٢٠٢٠	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٣٢,٧٠٣)	١٢١,١٥٨	٢٩ صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١١٣,٢٣٢)	(٤,٤٠١)	٥ إضافات إلى الممتلكات والمعدات
(١٢١)	(٣,٥١٣)	٦ إضافات إلى الاستثمارات العقارية؛ صافي
-	٣٤٨	تعديلات على الاستثمارات العقارية
-	٣٠,١٤٤	٧ مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك
٢١,٢٩٥	(١,٢٧٠)	صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
٩,١٠٣	٥,٥١٨	إيرادات من ودائع
(٨٢,٩٥٥)	٢٦,٨٢٦	صافي الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٤٧,٩٦٤)	(٢٦٧,٣٠٠)	تسديد قروض
٢١٥,٤٣٦	١١٢,٤٩٥	سحب قروض
(٣١,٧١٦)	(٣٦,٥٥٨)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٦٤,٢٤٤)	(١٩١,٣٦٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٧٩,٩٠٢)	(٤٣,٣٧٩)	النقص في النقد وما يعادله
٥٤٣,٨٥٦	٣٦٤,٠١٩	النقد وما يعادله في بداية السنة
٦٥	(٣٣١)	(عكس)/ انخفاض قيمة مصاريف أرصدة مصرفية
٣٦٤,٠١٩	٣٢٠,٣٠٩	١٢ النقد وما يعادله في نهاية السنة

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، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي.

إن مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة هو بنك دبي الإسلامي ("الطرف المسيطر النهائي").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركائها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠، ويدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢١. يتوجب على الشركة تطبيق وتعديل وضعها بما يتوافق مع أحكامه في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ نفاذ مرسوم القانون هذا.

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، في هذه البيانات المالية الموحدة.

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق عدد من التعديلات والتفسيرات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي سوف تصبح فعالة بشكل إلزامي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠. لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة.

- تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ تعريف الأعمال
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ تعريف المادية
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار المتعلقة بكوفيد-١٩ - امتيازات الإيجار ذات العلاقة

بخلاف ما ورد أعلاه، لا توجد أي معايير دولية للتقارير المالية وتعديلات هامة أخرى كانت سارية لأول مرة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

(ب) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

يسري تطبيقها للفترات

السنوية التي تبدأ من أو بعدالمعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٣

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين

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

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

١ يناير ٢٠٢٣

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود

١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧/العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

١ يناير ٢٠٢٢

دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠. ٢٠٢٠-٢٠٢٢ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، الأدوات المالية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، عقود الإيجار، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٤/الزراعة

تتوقع المجموعة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات المعمول بها في قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة مدرجة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

أساس الإعداد

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيم العادلة في نهاية كل فترة، كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل البضائع والخدمات.

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

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

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

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركائها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

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

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائداً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

الائتلاف المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو الائتلاف المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو الائتلاف المشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو ائتلاف مشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بأية خسائر إضافية أخرى إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو إستدلالية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة زميلة أو ائتلاف مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة زميلة أو ائتلاف مشترك، يتم الاعتراف بأي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها القابلة للتحديد كشهرة. يتم الاعتراف بأي فائض لحصة المجموعة على صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد على تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في الربح أو الخسارة الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

يحدد الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية.

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر – استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن أصل مالي في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تفي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات المؤجلة، إن وجدت (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عند الاعتراف المبدئي):

- (١) أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (٢) أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي قيد السداد.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

عند الاعتراف المبدئي بأحد استثمارات الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

يتم مبدئياً قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة (راجع (٢) أدناه). يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. عند إيقاف الاعتراف، تتم إعادة تصنيف المكاسب والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

(ب) انخفاض القيمة

تتألف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً:

- الأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل وبعض الأطراف ذات العلاقة والتي لم تزد مخاطر الائتمان الخاصة بها (مثل مخاطر التعثر التي تقع على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي بها.

يتم قياس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- أن يكون الأصل المالي مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة. يعتبر الأصل المالي تعرض لانخفاض ائتماني في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

(ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من هذا الأصل المالي، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل المالي بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على الأصل المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات معترف بها في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكافة أو بجزء كبير من مخاطر وامتيازات الأصل المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع الإعتراف بأية مكاسب أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي المكسب أو الخسارة المعترف به في الربح أو الخسارة على أي فائدة مدفوعة على الإلتزام المالي.

ومع ذلك، يتم الإعتراف بالمطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان للإلتزام المالي في الدخل الشامل الآخر، إلا إذا كان الإعتراف بتأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في الدخل الشامل الآخر من شأنه أن يخلق تكبير أو عدم التطابق المحاسبي في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في الربح أو الخسارة. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان للإلتزام المالي التي تم إدراجها في الدخل الشامل الآخر في وقت لاحق إلى الربح أو الخسارة؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء الإعتراف بالالتزام المالي.

يتم الإعتراف بمكاسب أو خسائر عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة التي تم تحديدها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، في الربح أو الخسارة.

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية التي لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وعلاوات أو خصومات أخرى) من خلال العمر المتوقع للإلتزام المالي أو حيثما يكون ملائماً فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة للإلتزام المالي.

إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما فقط وعندما يتم إستيفاء الإلتزام أو إلغاءه أو إنتهاء صلاحيته. يتم الإعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للإلتزام المالي الذي تم إلغاء الاعتراف به والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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، والذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية، هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

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 بها الشركة ("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 بمكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان مكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما يعادله في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات التشغيلية الأخرى".

(ج) شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية 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 عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي 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 إعادة توزيعها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. 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 كما يلي:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمعدات (تابع)

السنوات	نوع الموجودات
٥٠-٢٠	المباني
٤	التحسينات على العقارات المستأجرة
١٥-٤	الأثاث والتجهيزات
٤	السيارات

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 على الفور إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن 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 بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة 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 كعقار استثماري.

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 عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي يصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أمهما يحدث أولاً.

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. يتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)*التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك*

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه كممتلكات ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته لأغراض مُحاسبية لاحقة.

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة وتتم إعادة تصنيفه وفقاً لذلك. يتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الربح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع الاعتراف بأية أرباح متبقية ضمن الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم الاعتراف بأي خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بالإيرادات ولا بالتكاليف المباشرة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن 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.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، 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 وتكون 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 وتكون 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 بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال 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. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

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 القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم الاعتراف بمقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم الاعتراف بقيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهرٍ 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.

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 والقوانين المحلية ذات الصلة بالشركات التابعة الخارجية. ترى 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.

سلفيات من عملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المبيعة أو الخدمات المقدمة 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 عامٍ واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو انتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبيدها فيها.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني 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 التشغيل المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. 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 لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصرف فائدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسيماً جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 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 المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢ تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد 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 التعهد 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 أداء المجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة أصل ما ذات استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاذ بدفعات مقابل الأعمال 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.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها للوفاء بالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لإستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

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

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدياً باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق و أنشطة متعلقة بالضيافة يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

إيرادات الإيجارات

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

إيرادات الضيافة

الغرف

يتم الاعتراف بإيرادات الغرفة في وقت ما (بالصافي بعد خصم الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

الأغذية والمشروبات

يتم الاعتراف بإيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي صافي الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

إيرادات التشغيل الأخرى

يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارات التشغيل الأخرى التي تمثل إيرادات الخدمة مثل الهاتف أو النقل أو الغسيل أو ما إلى ذلك عند تقديم الخدمة أو كما تم التعاقد عليها.

إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

توزيعات الأرباح

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

عقود الإيجار

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

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد 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.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٦٩ من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.

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

في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

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

(ب) استرداد استثمار في ائتلاف مشترك وشركة زميلة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")

إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يركز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات الخاصة بالشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للمحفظة العقارية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين وضع افتراضات محددة بخصوص مراجعات انخفاض القيمة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(ج) المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"
إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يتعين 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، وعادةً 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.

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد 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، ومدى وجود 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 الأعمال تعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادةً 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 المحققة 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.

(د) 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 والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(هـ) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقييمات الصادر عن شركات تقييم خارجية مستقلة والمعلومات حول المبيعات لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل و / أو بند من بنود الموجودات بناءً على العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والإستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك بمبلغ ٣,١ مليون درهم خلال السنة.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الممتلكات والمعدات لانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للممتلكات والمعدات ناقصًا تكلفة الاستبعاد والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. عند القيام بإحساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكامًا مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقًا لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالإعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوي على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدينين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جدا من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل مدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

فيما يتعلق برصيد الذمم المدينة المستحق من طرف ذات العلاقة بمبلغ ٤١٢ مليون درهم، يعتقد مجلس الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة وإجراءات التنفيذ، فإن هذا المبلغ سيكون قابلاً للاسترداد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وبناءً عليه، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات						التكلفة
أرض ومباني	التحسينات على العقارات المستأجرة	أثاث وتجهيزات ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٦,٩٦٤	٣,٨٥٩	٤٠,٨١٥	٩١٣	٦٩٠,٧٧٤	٧٨٣,٣٢٥	كما في ١ يناير ٢٠١٩
-	٢٦٩	٥,١٦٢	٧٢	١٠٧,٧٢٩	١١٣,٢٣٢	إضافات
-	-	(٣٠٦)	(٥٤)	-	(٣٦٠)	استبعادات
٧,٢٦٨	-	-	-	١٣٢,٣٥٨	١٣٩,٦٢٦	تحويل من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
٨١٠,٠٣٧	-	١٢٠,٧٣٨	-	(٩٣٠,٧٧٥)	-	تحويلات
(١,٤٣٤)	(١٢٤)	-	-	-	(١,٥٥٨)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٨٦٢,٨٣٥	٤,٠٠٤	١٦٦,٤٠٩	٩٣١	٨٦	١,٠٣٤,٢٦٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,٣٢٧	٣٠	٢,٨٠٧	-	٢٣٧	٤,٤٠١	إضافات
-	-	(١٠,١٠٨)	-	-	(١٠,١٠٨)	شطب
٢٥,٣٢٨	-	٢,٩٧٧	-	-	٢٨,٣٠٥	تحويل من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
-	-	٨٦	-	(٨٦)	-	تحويلات
(٣٠١,٤٩٠)	-	(٤٧,٢٦٠)	-	-	(٣٤٨,٧٥٠)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٥٨٨,٠٠٠	٤,٠٣٤	١١٤,٩١١	٩٣١	٢٣٧	٧٠٨,١١٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات (تابع)						
الإجمالي	أعمال رأسمالية	أثاث	التحسينات على	أرض ومباني		
ألف درهم	ألف درهم	سيارات	وتجهيزات ومعدات	العقارات المستأجرة	ألف درهم	
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٥٢,١٦٤	-	٩١٣	٣٣,٢٩١	٢,٩٥١	١٥,٠٠٩	الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
١٤,١٠٩	-	١٦	٦,٤١٦	٦٣٩	٧,٠٣٨	كما في ١ يناير ٢٠١٩
(٢٢٤)	-	(٥٤)	(١٧٠)	-	-	المحمل للسنة (إيضاح ٥ (و))
(٢١٥)	-	-	-	(٥٤)	(١٦١)	استيعادات
٦٥,٨٣٤	-	٨٧٥	٣٩,٥٣٧	٣,٥٣٦	٢١,٨٨٦	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٢٢,٢٤١	-	١٨	١٢,٠٥٣	٣٥٢	٩,٨١٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
(١٠,١٠٠)	-	-	(١٠,١٠٠)	-	-	المحمل للسنة (إيضاح ٥ (و))
٧٥,٣٤٢	-	-	-	-	٧٥,٣٤٢	شطب
١٥٣,٣١٧	-	٨٩٣	٤١,٤٩٠	٣,٨٨٨	١٠٧,٠٤٦	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح ٥ (هـ))
٥٥٤,٧٩٦	٢٣٧	٣٨	٧٣,٤٢١	١٤٦	٤٨٠,٩٥٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٩٦٨,٤٣١	٨٦	٥٦	١٢٦,٨٧٢	٤٦٨	٨٤٠,٩٤٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

(أ) تم رهن مباني وأرض تبلغ قيمتها المدرجة ٣٢٣,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٥٨٩,٣ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

(ب) خلال السنة، لم يتم رسملة تكاليف قروض (٢٠١٩: ٩ مليون درهم مع متوسط معدل الرسملة المرجح للتمويل الخارجي بنسبة ٥,٢٪ سنوياً).

(ج) خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض الوحدات في مبانيها السكنية الخدمية الحالية البالغة ٣٥٠,٤ مليون درهم (٢٠١٩: ١,٣ مليون درهم) إلى عقارات استثمارية بناءً على التغيير في استخدام تلك الوحدات (إيضاح ٦).

(د) خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية بمبلغ ٢٨,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ١٣٢,٤ مليون درهم) ولم يتم أي تحويل للمباني السكنية بناءً على التغيير في الاستخدام (٢٠١٩: ٧,٣ مليون درهم) بناءً على تغيير هذه الوحدات.

(هـ) لدى المجموعة محفظة من أصول الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات التي تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة بمبلغ ٧٥,٣ مليون درهم (٢٠١٩: لا شيء). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لاثنتين من الأصول الفندقية باستخدام القيمة العادلة الإسترشادية للعقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. استخدم المقيم طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذين الفندقين.

علاوة على ذلك، استنتجت الإدارة، بالنسبة لأحد الفنادق، إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة ٩,٧٥٪ ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة ٣٪.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات (تابع)

(و) تم توزيع مصاريف الإستهلاك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد كما يلي:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٩٢٥	١٦,٠٦١	تكاليف مباشرة (إيضاح ٢٢)
٧,١٨٤	٦,١٨٠	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٤)
١٤,١٠٩	٢٢,٢٤١	

٦ العقارات الاستثمارية

مبنى		للإستخدام		للإستخدام		للإستخدام	
المتنوع داخل		المواقف داخل		المواقف داخل		المواقف داخل	
دولة الإمارات العربية المتحدة		دولة الإمارات العربية المتحدة		دولة الإمارات العربية المتحدة		دولة الإمارات العربية المتحدة	
٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
-	-	٣	٣	٣	٣	٣	٣
٣٥٠,٥٩٢	٥١٤,٢١٠	-	٢٢٠,٧٩٣	١٤,٠٤٥	٧٠,٠٨٥	٢٠٩,٢٨٧	٢٠٩,٢٨٧
١٢١	٣,٥١٣	-	٣,٠٠٠	-	٢٤٦	٢٦٧	٢٦٧
-	(٣٤٨)	-	(٣٤٨)	-	-	-	-
-	-	-	٧,٧٨٨	-	-	(٧,٧٨٨)	(٧,٧٨٨)
١٥,٦١٣	-	-	-	-	-	-	-
١,٣٤٣	٣٤٨,٧٥٠	٣٥٠,٣٨٢	(١,٦٣٢)	-	-	-	-
١٢٦,٨٢٣	-	-	-	-	-	-	-
١٩,٧١٨	(١٣٠,٠٤٨)	(٦٢,٢٥٩)	(٢٢,٠٤٨)	-	(٣,٤١٩)	(٤٢,٣٢٢)	(٤٢,٣٢٢)
٥١٤,٢١٠	٧٣٦,٠٧٧	٢٨٨,١٢٣	٢٠٧,٥٥٣	١٤,٠٤٥	٦٦,٩١٢	١٥٩,٤٤٤	١٥٩,٤٤٤

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 التغير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

تتضمن التكاليف المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ١٣,٩ مليون درهم (٢٠١٩: ٨,٩ مليون درهم). بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢٨,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٨,٦ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٤٠٨,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٤٤,٤ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض وحدات في خدمات مباني شقق فندقية قائمة تبلغ قيمتها ٣٥٠,٤ مليون درهم من ممتلكات ومعدات بناءً على التغير في استخدام تلك الوحدات. تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٥).

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل جزء من مبنى الاستخدام المتنوع بمبلغ ٧,٨ مليون درهم إلى فئة وحدات البيع بالتجزئة بناءً على استخدام هذه الوحدات.

عمليات التقييم:

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة، المواقف، مبنى سكني خدمي واحد ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للاستخدام المتنوع في الإمارات العربية المتحدة والمباني المتبقية لاثنتين من الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

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

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

لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة.

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	حساسية تقديرات الإدارة	
					أدنى تأثير	أقصى تأثير
					ألف درهم	ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى للإستخدام المتنوع	طريقه رسملة	٨٠ درهم إلى ١٩٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة الإيجارية المقدرة سنوياً	١,٣٨٢	(١,٣٨٢)
		الدخل	%٧,٧٤	معدل الخصم	(٢٠,٣٩٥)	٣١,٥٦٤
الإمارات العربية المتحدة	مساحات المواقف	طريقة مقارنة المبيعات	٩٧١ درهم إلى ١,٩٨٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	٨١٨	(٨١٨)
		طريقة مقارنة المبيعات	من ٢٥ ألف إلى ٥٩ ألف درهم لكل موقف	القيمة السوقية المقدرة	٦٦٩	(٦٦٩)
الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن	طريقة مقارنة المبيعات	من ١٥٠ إلى ٣٠٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	١٤٠	(١٤٠)
		طريقة مقارنة المبيعات	٨٧٥ درهم إلى ١,٦٦٣ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	٢,٠٧٦	(٢,٠٧٦)
الإمارات العربية المتحدة	مبنى سكني خدمي واحد	طريقه رسملة	٣ مليون درهم إلى ٩,٨ مليون درهم سنوياً	الارباح المتوقعة	٩٦٢	(٩٦٢)
		الدخل	%٩,٧٥	معدل الخصم	(٦,٣٤٩)	٦,٩٢٩
الإمارات العربية المتحدة	عدد ٢ مبنى سكني خدمي	طريقة مقارنة المبيعات	من ١,٠٦١ درهم إلى ١,٢٣٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	١,٩٢٠	(١,٩٢٠)
		طريقة مقارنة المبيعات				

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:

القيمة الإيجارية المقدرة (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 والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة للمبنى السكني الخدمي، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:

الأرباح المقدرة (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.

٧ الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

الإجمالي	الشركة الزميلة		الائتلافات المشتركة			
	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٣٣,٠٥١	١,٣٥٠,٦٣٣	٣٦٧,٠١٢	٣٦٣,٥٩٤	٩٦٦,٠٣٩	٩٨٧,٠٣٩	في ١ يناير
١٧,٥٨٢	٢٤,٧٤١	(٣,٤١٨)	٩٤٤	٢١,٠٠٠	٢٣,٧٩٧	الحصة من الأرباح/(الخسائر)
-	(٣٠,١٤٤)	-	-	-	(٣٠,١٤٤)	تسديدات
١,٣٥٠,٦٣٣	١,٣٤٥,٢٣٠	٣٦٣,٥٩٤	٣٦٤,٥٣٨	٩٨٧,٠٣٩	٩٨٠,٦٩٢	في ٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٧ الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة (تابع)

الاستثمار في شركة زميلة

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.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركتها الزميلة:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٪٢٢,٧٢	٪٢٢,٧٢	نسبة حصة الملكية
٩٣٩,٨٢٢	٩٣٩,٦٥٧	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٢١٣,٥٢٨	٢١٣,٤٩٠	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٢٢.٧٢٪)
١٥٠,٠٦٦	١٥١,٠٤٨	تعديلات (راجع الإيضاح (١) أدناه)
٣٦٣,٥٩٤	٣٦٤,٥٣٨	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(١٦٢)	(١٦٦)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (١٠٠٪)
(٣٧)	(٣٨)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٢٢.٧٢٪)
(٣,٣٨١)	٩٨٢	تعديل متعلق بالسياسة المحاسبية (راجع الإيضاح (١) أدناه)
(٣,٤١٨)	٩٤٤	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(١) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الشركة الزميلة وتعديل يتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٧ الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة (تابع)
الاستثمارات في ائتلاف مشترك

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الائتلاف المشترك التالي الذي يعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات الائتلاف المشترك، كما تشتمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في الائتلاف المشترك:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠٪	٥٠٪	نسبة حصة الملكية
١,٤٦٨,٤٩٠	١,٤٣١,٧٧٢	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٧٣٤,٢٤٥	٧١٥,٨٨٦	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
٢٥٢,٧٩٤	٢٦٤,٨٠٦	تعديلات (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٩٨٧,٠٣٩	٩٨٠,٦٩٢	القيمة الدفترية للحصة في الائتلاف المشترك
٧٧,٣٣٥	٨٣,٤٦١	الإيرادات
٣١,٨٤٩	٣٣,٠٤٧	الاستهلاك والإطفاء
١٠,٩٨١	١٥,٦٢٩	الأرباح والدخل الشامل الآخر (١٠٠٪)
٥,٤٩١	٧,٨١٥	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٥٠٪)
١٥,٦٤٥	١٦,٣٢٧	تعديلات متعلقة بالسياسات المحاسبية (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
(١٣٦)	(٣٤٤)	تعديلات أخرى
٢١,٠٠٠	٢٣,٧٩٧	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(أ) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الائتلاف المشترك وتعديلات تتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للائتلاف المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع الإجمالي ألف درهم	
١,٣٩٥,٤٥٧	٨٢٦,٧٩٩	٣١٤,٦٧٣	٢٥٣,٩٨٥	كما في ١ يناير ٢٠١٩
٣٧٤,٣٧٨	١,٥٨٦	٣٧٢,٧٩٢	-	إضافات
١,٧٩٦	-	-	١,٧٩٦	عكس انخفاض القيمة
-	-	(٤٠,٧١٣)	٤٠,٧١٣	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للبيع
(١٥,٦١٣)	-	(٢٣,١٢٧)	٧,٥١٤	تحويل من/ (إلى) عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
(١٣٩,٦٢٦)	-	(١٣٢,٣٥٨)	(٧,٢٦٨)	تحويل إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(٣٣٥,٣٣٤)	-	(٣٢٠,٥٤٧)	(١٤,٧٨٧)	بيع عقارات (إيضاح ٢٢)
١,٢٨١,٠٥٨	٨٢٨,٣٨٥	١٧٠,٧٢٠	٢٨١,٩٥٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,٢٨١,٠٥٨	٨٢٨,٣٨٥	١٧٠,٧٢٠	٢٨١,٩٥٣	كما في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٩١,٠٠٦	١,٩٠٠	١٢٨,٥٩٦	١٦٠,٥١٠	إضافات
(٣٦,٠٧٧)	(٤,٥٠٩)	(٣٣٨)	(٣١,٢٣٠)	مخصص انخفاض القيمة - صافي
-	(١٣٠,٣٣٦)	٥٢,٠٧٩	٧٨,٢٥٧	تحويلات
(٢٨,٣٠٥)	-	-	(٢٨,٣٠٥)	تحويل إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(١٧٣,٢٥٠)	-	(١٢٨,٧٧٠)	(٤٤,٤٨٠)	بيع عقارات (إيضاح ٢٢)
١,٣٣٤,٤٣٢	٦٩٥,٤٤٠	٢٢٢,٢٨٧	٤١٦,٧٠٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

ترتب على تقييم الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافي عكس انخفاض قيمة بمبلغ ٣١,٢ مليون درهم (٢٠١٩: صافي عكس انخفاض قيمة بمبلغ ١,٨ مليون درهم).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية بمبلغ ٢٨,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ١٣٢,٤ مليون درهم) ووحدات في المباني السكنية بقيمة لا شيء (٢٠١٩: ٧,٣ مليون درهم) بناءً على التغيير في استخدام هذه الوحدات (إيضاح ٥).

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتحويل قطعة أرض بمبلغ ١٣٠,٣ مليون درهم إلى عقارات قيد التطوير. علاوة على ذلك، عند الانتهاء، تم تحويل عقارات بقيمة ٧٨,٣ مليون درهم من عقارات قيد التطوير إلى عقارات محتفظ بها للبيع.

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٨٦٩,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٧٧٨,٣ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ١٤٢,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٥٧,٧ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٦).

في السنة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ ١٧٣,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٣٥,٣ مليون درهم) في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ ٢٢٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٤٥٥,٨ مليون درهم) (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٦٩٥,٤ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨٢٨,٤ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمرجحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٩١,٧٤٩	مبالغ مدفوعة لشراء حصة في مشروع عقاري
-	(٢٦٢,٢٧٨)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشروع عقاري
-	١٢٩,٤٧١	
-	(٢,٦٤٨)	ناقصاً: محول إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى
-	(١٢٦,٨٢٣)	ناقصاً: محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
-	-	

في سنوات سابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية تفاهم لشراء حصة في محفظة عقارات استثمارية في مشروع عقاري. يمكن استرداد هذا المبلغ المدفوع مقدماً بتحويل حصة المجموعة في العقارات في المشروع. أبرمت الشركة اتفاقية في سنة ٢٠١٨ يقوم بموجبها الأطراف بصورة مشتركة بما في ذلك المجموعة بتخصيص موجودات المشروع بما يتناسب مع حصة كل طرف في المشروع. تم الانتهاء من تخصيص حصة الشركة من العقارات في سنة ٢٠١٩، وبالتالي تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٦).

١٠ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١٤,٨٣٢	٧٤٢,٣٨٥	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (١) أدناه)
١١١,٧٤٥	١٠٢,٧٩١	الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (٢) أدناه)
٦٢٦,٥٧٧	٨٤٥,١٧٦	
٤٢٢,٤٧٩	٧٧٤,٢٣٥	متداول
٢٠٤,٠٩٨	٧٠,٩٤١	غير متداول
٦٢٦,٥٧٧	٨٤٥,١٧٦	إجمالي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود والذمم المدينة الأخرى

١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٥,٦٥٦	٣٧٨,١٣٨	الذمم المدينة التجارية
		المبالغ المستحقة القبض خلال ١٢ شهراً
		موجودات العقود
١٣٥,٠٧٨	٢٩٣,٣٠٦	المبالغ المستحقة خلال ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
٢٠٤,٠٩٨	٧٠,٩٤١	المبالغ المستحقة بعد ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
٥١٤,٨٣٢	٧٤٢,٣٨٥	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١١٧,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ١٢٢,١ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٤٨٠,٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٧٠٨,٨ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٣٤,١ مليون درهم (٢٠١٩: ٦٠,٣٣ مليون درهم).

١٠. الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تابع)

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦٤,٢٤٧	٣٣٩,١٧٥	لم يحن موعد سدادها
٢٤٨,٨٣٢	٣٨,٢١٤	حتى ٣ أشهر
١٢٩,٣٠٦	١٣٧,٤٤٣	أكثر من ٣ أشهر
٧٤٢,٣٨٥	٥١٤,٨٣٢	صافي الذمم المدينة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٦,١١٥	١٢٢,٠٥٢	في ١ يناير
٥,٩٣٧	(٤,٢٠٥)	(عكس) / مخصص انخفاض القيمة
١٢٢,٠٥٢	١١٧,٨٤٧	في ٣١ ديسمبر

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

٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٨٩١	٢٢,١٧٧	السلفيات المقدمة للمقاولين
١٤,٨٤٤	٦,٨٩١	السلفيات المقدمة للموردين
٨,٣١٧	٨,٩٠٦	مصروفات مدفوعة مقدماً
٥٧,١١١	٧٤,١٤٥	أخرى
١٠٣,١٦٣	١١٢,١١٩	
(٣٧٢)	(٣٧٤)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
١٠٢,٧٩١	١١١,٧٤٥	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذات العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة ملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
		مساهم رئيسي
٢,٤٨٨	٢,٩٣٧	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
٢٢,٣٦٩	١٦,٣٥٥	تكاليف التمويل
١٥١,٥٠٠	٦٠,٣٥٠	سحب قروض
١١٣,٨٥٨	٢٣٩,٣٤٩	سداد قروض

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٣٢٢	١٣,٩٣٨	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٤٦١	٤٢٣	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,٢٨٨	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١٦,٠٧١	١٤,٣٦١	

خلال السنة الحالية، لم يتم الاعتراف بمخصص مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (٢٠١٩: مخصص بمبلغ ١,٣ مليون درهم). تم خلال السنة، تم الاعتراف بمخصص إضافي بقيمة ١,٤ ألف درهم مقابل مكافآت وأعضاء مجلس الإدارة (٢٠١٩: ٦٠٠ ألف درهم) استناداً إلى الاعتماد النهائي للمساهمين خلال الجمعية العمومية التي عقدت في ٨ أبريل ٢٠٢٠.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
		متداولة
٨,٤١٢	١,٤٧٣	المستحق من ائتلاف مشترك
١,٢٠٠,١٢٧	٩٦٢,٠٤٦	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
١,٢٠٨,٥٣٩	٩٦٣,٥١٩	
(٣٩٦,٥٣٢)	(٣٩٦,٤٧٥)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٨١٢,٠٠٧	٥٦٧,٠٤٤	

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الرئيسي في المجموعة (أحد البنوك) وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ ١٩٥ مليون درهم (٢٠١٩: ١٤٢ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٠٠ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٠٥ مليون درهم)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من (تابع):

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بغرض بيع عقارات بقيمة ٣,٦٤٨ مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.

١. خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية تعديلات مع الطرف ذي العلاقة فيما يتعلق ببعض العقارات. كانت هذه العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة")، وفي السنة السابقة، استلمت المجموعة حكماً قضائياً مناسباً في حدود ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى التعويض والمصالح القانونية المترتبة الذي لا يزال التنفيذ قيد الإجراء حالياً كما في تاريخ التقرير. وبناءً عليه، يتم حالياً عرض رصيد بمبلغ ٤١٢ مليون درهم كمستحق من طرف ذات علاقة.

٢. لاحقاً لهذه التعديلات والتعديلات السابقة على الاتفاقية الأصلية والتسوية الجزئية للرصيد، فإن المبلغ القائم من الطرف ذي العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ هو بمبلغ ٥١٦,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,١٩٨,٧ مليون درهم) والذي يوجد مقابلها مخصص انخفاض بقيمة ٣٦٢,٩ مليون درهم. يتم تسوية الرصيد القائم على أساس آخر تعديل ساري المفعول اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل المشتري في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٠	٢٠١٩	متداولة
ألف درهم	ألف درهم	مستحق إلى مساهم رئيسي
١٣٣	٢٤٧	مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة
٣٩٧	١,٥٥٣	
٥٣٠	١,٨٠٠	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت قيمة القروض البنكية لدى المجموعة من مساهم رئيسي ٢٨٩,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٤٦٨,٨ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٦).

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٠	٢٠١٩	النقد والأرصدة لدى البنوك
ألف درهم	ألف درهم	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٢٦٧,٧٨٤	١٧٩,٨٦٠	ودائع ثابتة
١٥١,٥٤٤	٢٨١,٧٤٠	النقد في الصندوق
٣٧١	١٧٣	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٤١٩,٦٩٩	٤٦١,٧٧٣	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)
(٤,٦٤٤)	(٤,٩٧٥)	النقد والأرصدة لدى البنوك
٤١٥,٠٥٥	٤٥٦,٧٩٨	ناقصاً: ودائع بتاريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٣٩,٧٨٠)	(٤٠,٨٦٣)	النقد ومرادفات النقد
٣٧٥,٢٧٥	٤١٥,٩٣٥	
(٥٤,٩٦٦)	(٥١,٩١٦)	
٣٢٠,٣٠٩	٣٦٤,٠١٩	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك (تابع)

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ٨٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٧٠,٦ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٢٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٣٠ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الريج السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان تتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء والمتاحة لأداء الدفعات المتعلقة بأعمال إنشاء العقارات قيد التطوير.

لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ لا شيء لا شيء درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٠,١٤ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يقوم بإدارتها طرف آخر في الأرصدة لدى البنوك المذكورة أعلاه. لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ لا شيء (٢٠١٩: ٢,٠٤ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يتم الاحتفاظ بها لصالح مطور عقاري طرف ثالث في الأرصدة لدى البنوك أعلاه.

يشمل رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ٤٣,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٢١,٠١ مليون درهم) باسمه الخاص، محتفظ به بصفة ائتمانية بالنيابة عن ومنفعة الأطراف الأخرى، والتي يتم تسجيلها في هذه البيانات المالية الموحدة.

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

في السنوات السابقة، قامت الشركة بإيداع وديعة وكالة مع أحد المؤسسات المالية بمبلغ ١٠١ مليون درهم لمدة ١٢ سنة تسدد على أقساط ربع سنوية. استناداً إلى الشروط الأساسية للاتفاقية المعدلة في السنوات السابقة وخطة الدفع المقترحة والتي هي قيد التفاوض كما في تاريخ التقرير، قامت الإدارة بالاعتراف بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٢,١ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٣,٩ مليون درهم على الوديعة الثابتة. كما في تاريخ التقرير، استلمت الشركة بشكل تراكمي مبلغ ٤١,١ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٩,٢ مليون درهم) من المؤسسة المالية لتسديد الوديعة بما في ذلك السداد المبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف الرصيد القائم كغير متداول وفقاً للاتفاقية التي تم مقابلها الاعتراف بمخصص انخفاض في القيمة بمبلغ ٤,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٥ مليون درهم) في تاريخ التقرير وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - أدوات مالية.

١٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

٢٠١٩	٢٠٢٠	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٦٣٥	١٠,٨٦٥	١ يناير
(٦,٧٧٠)	(٧,٤٥٢)	التغير في القيمة العادلة
١٠,٨٦٥	٣,٤١٣	٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٧ السلفيات المقدمة من العملاء

تشتمل السلفيات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تماشياً مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥,٥٤٢	٣٥,٤٧٢	الذمم الدائنة التجارية
-	٢٤١,٤٩٠	مبالغ مستحقة الدفع مقابل شراء أراضي (١)
٣,٨٠٥	٣,٤٧٤	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
٥٢,٤٣٩	٨٥,٠١٠	تكاليف مشروعات مستحقة
٢٣٥,١٩٩	٢١٨,١٥١	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
<u>٣٣٦,٩٨٥</u>	<u>٥٨٣,٥٩٧</u>	

(١) كانت بعض العقارات التي تم بيعها إلى طرف ذي علاقة محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") ، وفي السنة السابقة، استلمت المجموعة حكماً مناسباً من المحكمة، وبناءً على ذلك، بدأت إجراءات التنفيذ في السنة الحالية. بالرغم من أن هذا المبلغ لم يعد مستحقاً للدفع، وبالتالي، فقد تم تعديله مقابل الذمم المدينة من الطرف ذي العلاقة. [إيضاح ١١ (ج)].

١٩ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٠١٥	١٨,٦٠٩	الجزء غير المتداول
٧٠,٦٥١	٧٦,٢٠٣	الجزء المتداول
<u>٧٨,٦٦٦</u>	<u>٩٤,٨١٢</u>	

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى سنتين من تاريخ التقرير.

٢٠ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٩٠٩	١٣,٨٩٣	في ١ يناير
٢,٣٦٣	٢,٨٣٨	المحمل للسنة
(٢,٥٦٧)	(١,٨٢٢)	التعويضات المدفوعة
<u>١٤,٧٠٥</u>	<u>١٤,٩٠٩</u>	في ٣١ ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

الإيرادات		٢٠٢٠	٢٠١٩
		ألف درهم	ألف درهم
أنشطة التطوير العقاري			
بيع عقارات		٢٢٦,٩٤٢	٤٥٥,٧٧٧
إيرادات تأجير		٣٠,٣١٤	٢٩,٥٨٥
		<u>٢٥٧,٢٥٦</u>	<u>٤٨٥,٣٦٢</u>
إدارة العقارات والمرافق			
إدارة عقارات		٣٩,١٠٠	٤١,٨٨٢
إدارة مرافق ومجمعات سكنية		٦٧,٧٨٣	٥٣,٦٨٥
		<u>١٠٦,٨٨٣</u>	<u>٩٥,٥٦٧</u>
الضيافة			
		٤٨,٧٢٠	٢٢,٨٢٠
		<u>٤١٢,٨٥٩</u>	<u>٦٠٣,٧٤٩</u>

سعر المعاملة المحدد لتعهدات 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.

	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
بيع عقارات	٢٧,٢١٢	١٢,٠٠٦	١٨,٠١٠	٥٧,٢٢٨

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية سنة أو أقل.

٢٢ التكاليف المباشرة

التكاليف المباشرة		٢٠٢٠	٢٠١٩
		ألف درهم	ألف درهم
تكاليف عقارات مبيعة (إيضاح ٨)		١٧٣,٢٥٠	٣٣٥,٣٣٤
تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (١)		٤٩,٧٨٠	٤٢,٨١٩
تكاليف مباشرة للضيافة (٢)		٢٦,٠٦٩	١٤,٣٨٣
تكاليف مباشرة لتأجير العقارات		١١,٣٢٩	٦,٨٢٣
أخرى		٢٦٥	٣٤٥
		<u>٢٦٠,٦٩٣</u>	<u>٣٩٩,٧٠٤</u>

- (١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٢٠,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٢١,١ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ ٠,٦ مليون درهم (٢٠١٩: لا شيء).
(٢) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٥ مليون درهم (٢٠١٩: ٤ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ ١٥,٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٦,٩ مليون درهم).

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية، والتي تتضمن بصورة رئيسية عمولات مبيعات، المتكبدة نتيجة الحصول على عقود قابلة للاسترداد، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتعترف بها هي سنة أو أقل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

الإيرادات التشغيلية الأخرى		٢٣
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٢٣٥	٢٣,٨٧٥	عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع
٧,٦٠٩	٩,٥٥٠	أخرى
١٣,٨٤٤	٣٣,٤٢٥	

المصروفات العمومية والإدارية والبيعية		٢٤
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٣,٦١١	٧٢,٧٩٠	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)
٢٢,٩٠٣	١٨,٢٢٩	مصاريف التسويق والبيع
٧,١٨٤	٦,١٨٠	الإستهلاك (إيضاح ٥ و)
٤,٣٣١	٥,٠١٧	الأتعاب القانونية والمهنية
١,٨١٨	١,٧٠٤	مصاريف الإيجار
١٢,٨٢٧	٧٠٠	مصاريف ما قبل التشغيل
١٣٨	-	المساهمات المجتمعية
٨,٢٧٩	(٣,٠٣٨)	مخصص/ (عكس) إنخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، العقود
٢٣,٦٣٨	٤٧,٤٩٦	والموجودات المالية الأخرى
١٦٤,٧٢٩	١٤٩,٠٧٨	أخرى

تكاليف الموظفين		٢٥
٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٩,٨٤١	٥٦,٥٩١	تكاليف رواتب
٢,٨٣٨	١,٨٧٨	تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
٦٨٤	٧١٩	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٢٠,٢٤٨	١٣,٦٠٢	مكافآت أخرى
٨٣,٦١١	٧٢,٧٩٠	

مخصص/ مصاريف مقابل المطالبات ٢٦

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء. يتضمن هذا أيضاً مخصصاً للمطالبة المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

		٢٧	تكاليف التمويل
٢٠١٩	٢٠٢٠		
ألف درهم	ألف درهم		
(٣٠,٢٠٧)	(٣٦,٨٨٩)		تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٨,٤٤٦	٣,٢٠٥		إيرادات تمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
(٩٩٥)	١,٦٩٩		التأثير على القيمة الحالية للموجودات المالية غير المتداولة
٧,٤٥١	٤,٩٠٤		إجمالي إيرادات التمويل
(٢٢,٧٥٦)	(٣١,٩٨٥)		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.

		٢٨	ربحية السهم الأساسية
٢٠١٩	٢٠٢٠		
٧١,٥٣٧	(٢١٦,٩٢٣)		الخسائر/ الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)
١,٢٤	(٣,٧٥)		خسارة/ ربحية السهم (بالفلس)

المخفّضة

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

٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٩	٢٠٢٠	
ألف درهم	ألف درهم	
٧١,٥٣٧	(٢١٦,٩٢٣)	(خسارة)/ربح السنة تعديلات لـ:
١٤,١٠٩	٢٢,٢٤١	الإستهلاك [إيضاح ٥ (و)]
٢,٨٣٨	٢,٣٦٣	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
(١,٧٩٦)	٣٦,٠٧٧	انخفاض قيمة/(عكس) عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٨) (عكس)/انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
٨,٢٧٩	(٣,٠٣٨)	عكس انخفاض القيمة مقابل مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات (إيضاح ٩)
(٣,٥٩٠)	-	مخصص/ مصاريف مقابل مطالبات
١,٥٥٣	٤,٧٢٥	إيرادات تمويل (إيضاح ٢٧)
(٨,٤٤٦)	(٤,٩٠٤)	تكاليف تمويل (إيضاح ٢٧)
٣١,٢٠٢	٣٦,٨٨٩	الحصة من نتائج شركة زميلة وائتلاف مشترك (إيضاح ٧)
(١٧,٥٨٢)	(٢٤,٧٤١)	خسائر/إنخفاض القيمة مقابل ممتلكات ومعدات [إيضاح ٥ (هـ)]
-	٧٥,٣٤٢	الخسائر/(الأرباح) من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
(١٩,٧١٨)	١٣٠,٠٤٨	التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
٧٨,٣٨٦	٥٨,٠٧٩	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)
(١,٨٢٢)	(٢,٥٦٧)	
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٥٥,٧٩٧)	(١٤٤,٦٢٦)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(١١,٠٧٧)	(١٠,٥٩٤)	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة (إيضاح ١٩)
٤٢,٥٥٣	(٥,٥٥٢)	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة (إيضاح ١٩)
(٥٣,٧٦٠)	(١٣٣,١٥٧)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
(١٧,٧٠٥)	٣٥٣,٨٠٧	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - المتداولة
١٥,٠٠٨	(١٤,٦٨٨)	السلفيات المقدمة من العملاء - المتداولة
٤٣٥	(٣١٠)	المخزون
(٣,٣٢٠)	٣,٤٨٨	المستحق من أطراف ذات علاقة [إيضاح ١١ (ج)]
(٢٥,٩٤٣)	١٨,٥٤٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى [إيضاح ١٨ (١)]
٣٣٩	(١,٢٧٠)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣٢,٧٠٣)	١٢١,١٥٨	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٣٥٩,١ مليون درهم (٢٠١٩: ١٠٩,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٨٧,٣ مليون درهم (١٩:٢٠٠٧:٧ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (١٩:٢٠٠٤:٣ مليون درهم) بالإجابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين كافية مقابل أي مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجية كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

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

علاوة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") التي استلمت المجموعة في السنة السابقة حكماً إيجابياً من محكمة النقض أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد محكمة دبي من حكم المحكمة الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى ٩٪ فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

خلال السنة الحالية، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حكومة دبي. لاحقاً لنهاية السنة، في ١٥ فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة أن اللجنة الخاصة ليس لها اختصاص في القضية وقد أحالت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ.

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. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية يتمثل في: قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، و أعمال مرتبطة بالضيافة.

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	الضيافة	إدارة العقارات والمرافق	أنشطة التطوير العقاري	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٤١٢,٨٥٩	٤٨,٧٢٠	١٠٦,٨٨٣	٢٥٧,٢٥٦	إيرادات القطاع - خارجية
(٢١٦,٩٢٣)	(٦,٠٥٣)	١٧,٦٧٢	(٢٢٨,٥٤٢)	أرباح القطاع
٥,٥٨٥,١٥٩	٨٠٩,٦٥٦	٣٥٢,٣٥٣	٤,٤٢٣,١٥٠	موجودات القطاع
١,٢٧٣,١٩٥	١٦,١٥٤	١٣٤,١٨٦	١,١٢٢,٨٥٥	مطلوبات القطاع
				في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٦٠٣,٧٤٩	٢٢,٨٢٠	٩٥,٥٦٧	٤٨٥,٣٦٢	إيرادات القطاع - خارجية
٧١,٥٣٧	(١٣,٣٠٣)	١٢,٤٧٥	٧٢,٣٦٥	أرباح القطاع
٦,٢٤١,٤٠٣	٩٤٢,٣٢٠	٣٠٠,٥٢٢	٤,٩٩٨,٥٦١	موجودات القطاع
١,٧٠٣,٦٥٠	٢٦,٦٦٩	١٦٢,٠٢٨	١,٥١٤,٩٥٣	مطلوبات القطاع

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة تطوير العقارات على مدى الفترة ذات الصلة في حين يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارة العقارات والمرافق في وقت محدد.

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣ مليون درهم (٣,٣:٢٠١٩ مليون درهم).

٣٣ إدارة المخاطر المالية

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 بتقييم 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 العمليات 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 كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

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 وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

في حال إرتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لإنخفضت/ إرتفعت أرباح السنة بمبلغ ٧,٧ مليون درهم (٢٠١٩): لإنخفضت/ إرتفعت أرباح السنة بمبلغ ٥,٤ مليون درهم، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

الأدوات المالية المشتقة

أبرمت المجموعة خلال السنة السابقة اتفاقية مقايضة أسعار الربح بغرض التحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الربح. يوضح الجدول أدناه القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة، التي تساوي القيم السوقية، بالإضافة إلى القيم الاسمية. تتمثل القيمة الاسمية في قيمة الموجودات المشتقة ذات الصلة، والمعدل أو المؤشر المرجعي، وتشكل الأساس الذي يتم بناءً عليه قياس التغيرات في قيمة الأدوات المشتقة. تشير القيم الاسمية إلى حجم المعاملات القائمة في تاريخ التقرير والتي لا تكون بمثابة مؤشر على مخاطر السوق أو مخاطر الائتمان.

٢٠٢٠	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية
(٠,٢)	١٤٢,٥٠٠	(١٧)	٢٣٧,٥٠٠
(٠,٢)	١٤٢,٥٠٠	(١٧)	٢٣٧,٥٠٠

مقايضة أسعار الفائدة

تم تصنيف القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير ضمن المستوى ٣ في النظام المتدرج للقيمة العادلة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
٣٩,٧٨٠	٤٠,٨٦٣
٥٨٨,٦٠٣	٧٩٧,٦٢٧
٥٦٧,٠٤٤	٨١٢,٠٠٧
٣٧٤,٩٠٤	٤١٥,٧٦٢
١,٥٧٠,٣٣١	٢,٠٦٦,٢٥٩

ودائع ثابتة طويلة الأجل

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)

المستحق من أطراف ذات علاقة

أرصدة لدى البنوك

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار 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 ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطيات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المُفصّل عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدية المتبقي للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول أدناه نبذة عن تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

-----التدفقات النقدية التعاقدية-----					
القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	في غضون		أكثر من خمس سنوات ألف درهم	
		سنة واحدة ألف درهم	من ٢ - ٥ سنوات ألف درهم		
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٢٦,٥٠٠	٨٦١,٧٨٣	١٣٠,٤٥٧	٤٨٩,٥٢٧	٢٤١,٧٩٩	قروض
٣٣٦,٩٨٥	٣٣٦,٩٨٥	٣٣٦,٩٨٥	-	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٧٨,٦٦٦	٧٨,٦٦٦	٧٠,٦٥١	٨,٠١٥	-	محتجزات دائنة
١,٢٤٢,١٥١	١,٢٧٧,٤٣٤	٥٣٨,٠٩٣	٤٩٧,٥٤٢	٢٤١,٧٩٩	
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٩٨١,٣٠٥	١,١٣٢,١١٩	٣٢٤,٦٩١	٥٣٩,٥٥٨	٢٦٧,٨٧٠	قروض
٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	-	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٩٤,٨١٢	٩٤,٨١٢	٧٦,٢٠٣	١٨,٦٠٩	-	محتجزات دائنة
١,٦٥٩,٧١٤	١,٨١٠,٥٢٨	٩٨٤,٤٩١	٥٥٨,١٦٧	٢٦٧,٨٧٠	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

تقدير القيمة العادلة

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

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 بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، 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	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣,٤١٣	-	-	٣,٤١٣	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
				أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٠,٨٦٥	-	-	١٠,٨٦٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
				أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة لقيمتها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمتها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإجمالي	الدخل الشامل الآخر ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	
٣,٤١٣	٣,٤١٣	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٥٨٨,٦٠٣	-	٥٨٨,٦٠٣	الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي
٥٦٧,٠٤٤	-	٥٦٧,٠٤٤	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٩,٧٨٠	-	٣٩,٧٨٠	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)
٣٧٤,٩٠٤	-	٣٧٤,٩٠٤	المستحق من أطراف ذات علاقة
١,٥٧٣,٧٤٤	٣,٤١٣	١,٥٧٠,٣٣١	الودائع الثابتة طويلة الأجل
			أرصدة لدى البنوك
٣٣٦,٩٨٥	-	٣٣٦,٩٨٥	المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي
٧٨,٦٦٦	-	٧٨,٦٦٦	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٨٢٦,٥٠٠	-	٨٢٦,٥٠٠	محتجزات دائنة
١,٢٤٢,١٥١	-	١,٢٤٢,١٥١	القروض
١٠,٨٦٥	١٠,٨٦٥	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٧٩٧,٦٢٧	-	٧٩٧,٦٢٧	الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي
٨١٢,٠٠٧	-	٨١٢,٠٠٧	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٠,٨٦٣	-	٤٠,٨٦٣	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٤١٥,٧٦٢	-	٤١٥,٧٦٢	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢,٠٧٧,١٢٤	١٠,٨٦٥	٢,٠٦٦,٢٥٩	الودائع الثابتة طويلة الأجل
			أرصدة لدى البنوك
٥٨٣,٥٩٧	-	٥٨٣,٥٩٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٩٤,٨١٢	-	٩٤,٨١٢	المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي
٩٨١,٣٠٥	-	٩٨١,٣٠٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١,٦٥٩,٧١٤	-	١,٦٥٩,٧١٤	محتجزات دائنة
			القروض

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٤ إدارة مخاطر رأس المال

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

يهدف 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 تغيرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة			
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريال تورتز ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستشارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.*	لبنان	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست أسيا كويراتيف يو. أي*	هولندا	٪١٠٠	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن*	أمريكا	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري*	السعودية	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ليمتد ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	٪١٠٠	إدارة العقارات
مونتروز ش.ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	إدارة الفنادق
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز	الإمارات	٪١٠٠	خدمات تبريد المناطق
البرشا ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	الفنادق والخدمات الترفيهية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية (تابع)

اسم الشركة	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	الانتلاف المشترك	
				أراضي للتطوير ذ.م.م	الشركة الزميلة
	٥٠٪	الإمارات	الاستثمار والتطوير العقاري		
	٢٢,٧٢٪	جزر كايمان	الاستثمار والتطوير العقاري	سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	

* لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.

٣٦ الاستثمار في الأسهم

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

٣٧ تأثير كوفيد - ١٩

أثر تفشي انتشار فيروس كورونا المستجد كوفيد - ١٩ في أوائل عام ٢٠٢٠ بشكل مباشر أو غير مباشر على جميع الشركات. إن تدابير منع انتقال الفيروس لها تأثير فوري على الشركات، مما يؤثر بعد ذلك على سلاسل التوريد وإنتاج السلع في جميع أنحاء العالم ومن المرجح أن يؤدي انخفاض النشاط الاقتصادي إلى انخفاض الطلب على العديد من السلع والخدمات. ينبغي أن تنظر جميع الشركات في انعكاسات انخفاض النشاط الاقتصادي على التقارير المالية. نظراً لأن المجموعة تعمل بشكل أساسي في تطوير العقارات وإدارة الضيافة والمرافق، فقد لوحظ تأثير على المدى القصير مع ذلك، لا تزال الإدارة لديها توقعات معقولة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار كمنشأة مستمرة في المستقبل المنظور.

لا تزال مدة وتأثير كوفيد - ١٩ غير واضح في هذه المرحلة من الزمن. من غير الممكن تقدير مدة وشدة هذه النتائج بشكل موثوق، بالإضافة إلى تأثيرها على المركز المالي ونتائج الشركة للفترات المستقبلية. بالنظر إلى النتائج غير المتوقعة لهذا الوباء، ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتقييمه ومواصلة تعديل أحكامها وتقديراتها الجوهرية بما في ذلك المدخلات المستخدمة لخسارة الائتمان المتوقعة، وعوامل الاقتصاد الكلي، وتقييم الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية، عند الضرورة خلال سنة ٢٠٢١.

٣٨ إعادة التصنيف

تم إعادة تبويب / إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لإعادة التصنيف أي تأثير على بيان الربح أو الخسارة الموحد، بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد.