

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
التقارير والبيانات المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

## المحتويات

	<u>الصفحة</u>
تقرير مجلس الإدارة	١
المراجعة المالية	٥-٢
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٧-٦
بيان الدخل الشامل	٨
بيان المركز المالي	٩
بيان التغير في حقوق الملكية	١٠
بيان التدفقات النقدية	١١
الإيضاحات حول البيانات المالية	٥٥-١٢

### تقرير مجلس الإدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية المدققة لشركة إشراق العقارية ش.م.ع. للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

### النشاط الرئيسي

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مجال التطوير العقاري وبيع و استثمار وإدارة العقارات.

### النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للشركة في الصفحة ٨ من هذه البيانات المالية. يرجى الإطلاع على المراجعة المالية لمزيد من التفاصيل.

### البيانات المالية

قام أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة البيانات المالية للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وإعتمادها.

### إبراء الذمة

يخلى أعضاء مجلس الإدارة منفق الحسابات الخارجي والإدارة من مسؤولياتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

### مدققي الحسابات

يتمتع السادة / فوكس بالأهلية اللازمة لإعادة تعيينهم لتدقيق حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، وقد أعربوا عن رغبتهم في إعادة تعيينهم.

### أعضاء مجلس الإدارة

كما في نهاية السنة التقرير، يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة  
عضو منتدب  
عضو مجلس الإدارة  
عضو مجلس الإدارة  
عضو مجلس الإدارة  
عضو مجلس الإدارة  
عضو مجلس الإدارة  
عضو مجلس الإدارة

السيد / صالح محمد بن نصره العامري  
السيد / جمال حمد الصغير  
السيد / حمد خلفان الشامسي  
السيد / ياسر حمد الصغير  
السيد / حميد راشد الشامسي  
السيد / عمر صالح با بكر  
السيد / علي سعيد بن سليم  
السيد / عبدالله الحجاج  
عن مجلس الإدارة

السيد/ جمال حمد الصغير

السيد/ صالح محمد بن نصره

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

### المراجعة المالية

إن المعلومات الواردة في هذه المراجعة مبنية على البيانات المالية، تم تفصيل طبيعة البنود الرئيسية الفردية والسياسات المحاسبية المتعلقة بها في إيضاح رقم ٤ المتعلق بالبيانات المالية. وفيما يلي مستخرجات من بيان المركز المالي وبيان الدخل وبيان التدفقات النقدية:

٢٠١٣	٢٠١٤	المعلومات الأساسية في بيان المركز المالي
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	الأصول الثابتة
٣٧٢	١٩٨	استثمارات عقارية
٧٦٢,٠٨٧	٧٢١,٤٦١	المدن والأرصدة المدينة الأخرى
٥١,١٥٠	١٣٣,٢٥٠	موجودات مالية متاحة للبيع
٩٨٠	١٢,٣٩٢	أراضي محتفظ بها لإعادة البيع
٨٩,٢٤٧	-----	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٤٩٩,٨٣٦	٣٥٥,٥٩٥	المدن والأرصدة المدينة الأخرى
٣٦٥,٣١٧	١٧٥,٣٣٣	النقد وما يعادله
٥١٩,٦٣٦	٨٥٦,٤٠٥	صافي الموجودات (مجموع الموجودات ناقصاً المطلوبات)
١,٩٢٥,٥١٢	١,٩٨٧,٧٢٤	

٢٠١٣	٢٠١٤	المعلومات الأساسية في بيان الدخل
<u>ألف درهم</u>	<u>ألف درهم</u>	الإيرادات
٧١٦,٦٢٩	٢٦٨,٢٦٣	تكاليف الإيرادات
(٣٧٦,٠٥٥)	(٧٤,٤٤٢)	خسائر إلغاء عقود بيع
-----	(٢٣٩,٠٥٧)	خسائر القيمة العادلة أعمال تطوير قيد الإنجاز
-----	(٢٣٦,١٦٦)	خسائر القيمة العادلة الإستثمارات العقارية
-----	(٢٢٠,٣٨٤)	الديون المدومة والمشكوك في تحصيلها
(١٠,٠٠٠)	(١٦,٠٠٠)	المصروفات العمومية والإدارية
(١١,٤٨٧)	(١٤,٢٤٥)	المصروفات البيعية والتسويقية
(١,٢٧٦)	(١,٥٤٦)	تكاليف التمسوي
(٢٦٧)	(٤١٥)	إيرادات تمويلية
٣٣٤	١,٨٩١	أرباح من أوراق مالية
-----	١,٨٦٨	إيرادات أخرى
٧٦٢	٨٧٦	تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
٢٢	(٨,٤٣٠)	
<u>٣١٨,٦٦٢</u>	<u>(٥٣٧,٧٨٨)</u>	

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

المراجعة المالية (تابع)

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	المعلومات الأساسية في بيان التدفقات النقدية
٧٤,١٢٤	(٦٥,٠٤٦)	صافي النقد المستخدم في / الناتج من الأنشطة التشغيلية
٨,١٠٦	(١٩٩,٦١٢)	صافي النقد المستخدم في / الناتج من الأنشطة الإستثمارية
٢٨٨,٥٤٢	٦٠١,٤٢٦	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٥١٩,٦٣٦	٨٥٦,٤٠٥	النقد وما يعادله في نهاية السنة

مقتطفات رئيسية

حققت الشركة صافي خسارة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ (٥٣٧,٧٨٨) ألف درهم مقارنة بمبلغ ٣١٨,٦٦٢ ألف درهم ربح للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ، بلغت إيرادات السنة ٢٦٨,٢٦٣ ألف درهم مقارنة بمبلغ ٧١٦,٦٢٩ ألف درهم لسنة ٢٠١٣ . بلغت اجمالي الموجودات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ ٢,٢٥٤,٦٣٤ ألف درهم مقارنة بمبلغ ٢,٢٨٨,٦٢٥ ألف درهم لسنة ٢٠١٣ . ونتجت الخسارة جراء اعادة تقييم العقارات والتي من ضمنها عقارات تأثرت بناءا على انخفاض مساحة البناء المعتمدة من قبل الجهات المختصة بالتخطيط والتطوير العمراني في أبوظبي في مشروع بوابة أبوظبي الذي يقع بمنطقة بين الجسرين (جسر المقطع وجسر الشيخ زايد) والذي أثر على التقييم العقاري لمشاريع الشركة ومن ثم أثر على الغاء بعض عقود بيع الاراضي وبالرغم من نتائج اعادة التقييم العقاري فإن تلك لم تؤثر على العمل التشغيلي للشركة وقدرتها المالية والفنية على تطوير مشاريعها المتعددة في أبوظبي ودبي إذ أن الشركة لديها الملائة المالية والتي تقدر بسيولة نقدية متوفرة لديها وقدرها ٨٥٦ مليون درهم لاتمام مشاريعها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

### مشاريع قيد الانجاز:

#### مشروع مارينا رايز بجزيرة الريم بأبوظبي:

قامت الشركة بالبدا بأعمال البناء لمشروع برج مارينا رايز بجزيرة الريم والذي يتكون من ٢٣٣ وحدة سكنية ومعارض تجارية ويتكون من ٣٠ طابقاً وحيث المتوقع اكتمال المشروع في نهاية عام ٢٠١٦.

كذلك قامت الشركة باسناد اعمال التصميم لشركات هندسية لعمل جميع التصاميم الهندسية واستخراج تصاريح البناء لبرجين في جزيرة الريم حيث سيكون البرج الاول عبارة عن برج فندقي يتكون من ٣٠٠ غرفة ويتألف من ٤٠ طابق وسيكون البرج الثاني عبارة عن برج مكثبي يتكون من مساحة بناء قدرها ٣٠٠,٠٠٠ قدم مربع ويتكون من ٣٥ طابق وحيث المتوقع اكتمال المشروعين في منتصف عام ٢٠١٧.

تقوم الشركة بعمل الدراسات اللازمة لاسناد اعمال التصميم لشركات هندسية لعمل جميع التصاميم الهندسية واستخراج تصاريح البناء لبرجين آخرين في جزيرة الريم حيث سيكون البرج الاول عبارة عن شقق فندقية بالاضافة الى وحدات سكنية ومعارض تجارية يتألف من ٤٦٣ وحدة سكنية ويتكون من ٥٠ طابقاً والبرج الثاني سيكون سكنياً ويتألف من ١٤٠ وحدة سكنية ويتكون من ٢٠ طابقاً.

وعليه سيكون عدد الابراج التي سوف تقوم الشركة بتطويرها في جزيرة الريم هي خمسة ابراج متعددة الاستخدام.

#### مشروع جميرا رايز في منطقة جميرا فليج بدبي:

قامت الشركة باسناد اعمال التصميم لشركات هندسية لعمل جميع التصاميم الهندسية واستخراج تصاريح البناء لثلاثة أبراج في جميرا فليج بدبي حيث سيكون البرج الاول عبارة عن برج شقق فندقية يتكون من ١٢٠ وحدة سكنية ويتألف من ١٨ طابق وسيكون البرج الثاني والثالث عبارة عن برجين سكنيين يتكونان من ٢٥٠ وحدة سكنية ويتكون كل مبنى من ١٥ طابقاً والمتوقع من اكتمال تنفيذ تلك المشاريع في منتصف عام ٢٠١٧.

تقوم الشركة بعمل الدراسات اللازمة لاسناد اعمال التصميم لشركات هندسية لعمل جميع التصاميم الهندسية واستخراج تصاريح البناء لثلاثة أبراج اخرى في جميرا فليج بدبي حيث سيكون البرج الاول عبارة عن شقق فندقية يتألف من ١٦٠ وحدة سكنية ويتألف من ٢٠ طابقاً وسيكون البرجين الاخرين سكنيين ويتألف كل برج من ١٥٠ وحدة سكنية ويتكون من ٢٠ طابقاً.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

مشروع جميرا رايز في منطقة جميرا فليج دبي (تابع):

وعليه سيكون عدد الابراج التي سوف تقوم الشركة بتطويرها في جميرا فليج دبي هي ستة ابراج متعددة الاستخدام.

مشروع بوابة أبوظبي في منطقة بين الجسرين بأبوظبي:

قامت الشركة باسناد اعمال التصميم لشركات هندسية لعمل جميع التصاميم الهندسية واستخراج تصاريح البناء لهذا المشروع وبعد اعتماد الجهات المختصة بالتخطيط والتطوير العمراني بأبوظبي لمساحة البناء لهذا المشروع والذي سيكون مشروع متعدد الاستخدام سواء سكني وتجاري ويتألف من مباني شقق فندقية ومباني سكنية ومعارض تجارية وفيلات وفي المرحلة الحالية فإن الشركة تقوم بعمل كافة الاجراءات بالتنسيق مع الشركات الهندسية لسرعة انهاء الاعتمادات التفصيلية النهائية للمشروع من الجهات المختصة بالتخطيط والتطوير العمراني بأبوظبي لتحديد مكونات المشروع النهائية والبدء بأعمال الانشاء والمتوقع لاكتمال تنفيذ هذا المشروع في نهاية عام ٢٠١٧.

مشاريع قائمة وتشغيلية:

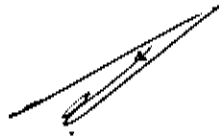
نوران للشقق الفندقية بدبي مارينا

مشروع فندق نوران قائم ويعمل ويحتوي على ٩٠ شقة فندقية مختلفة الاحجام سواء غرفة أو غرفتين أو ثلاث غرف لكل شقة فندقية ومطاعم ومقاهي وصلالات رياضية ومساح حيث يقع في الواجهة المائية لدبي مارينا والممشي لدبي مارينا وبجانب نادي اليخوت ومارينا مول. ولدى المشروع موقع الكتروني ([www.nuran.com](http://www.nuran.com))

مبنى مكتبي في شارليروي بولاية بنسلفانيا في امريكا :

مشروع قائم يعمل ويحتوي على مكاتب مؤجرة في مدينة شارليروي بولاية بنسلفانيا بأمريكا.

السيد/ جمال حمد الصغير



السيد/ صالح محمد بن نصره

٣٠ مارس ٢٠١٥

# فوكس

لتدقيق الحسابات - الهاشمي  
محاسبون قانونيون  
سجل مدققي الحسابات ٦٩١/٥٠٣  
أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

هاتف : ٦٤٤١٨٨٨ - ٠٢ - ٩٧١  
فاكس : ٦٤٤١٩٩٩ - ٠٢ - ٩٧١  
متحرك : ٠٥٥ / ٠٥٥ - ٦١٦٠٥٨٧  
صندوق بريد : ٤٧٨١٨  
إيميل : focusaa@eim.ae

إلى السادة / المساهمين  
شركة إشراق العقارية ش.م.ع.  
أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة

تحية طيبة وبعد،

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة للسادة / شركة إشراق العقارية ش.م.ع ، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة - والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وكل من بيان الدخل الشامل و بيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

## مسئولية الإدارة عن البيانات المالية.

أن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وتشمل هذه المسؤولية تصميم وتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

## مسئولية مدقق الحسابات.

أن مسؤوليتنا هي إبداء رأى حول هذه البيانات المالية استنادا إلى تدقيقنا ، لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعن القيام بتقييم تلك المخاطر ، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية ، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأى حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة .



# فوكس

لتدقيق الحسابات - الهاشمي  
محاسبون قانونيون  
سجل مدققي الحسابات ٦٩١/٥٠٢  
أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

هاتف : ٦٤٤١٨٨٨ - ٠٢ - ٩٧١  
فاكس : ٦٤٤١٩٩٩ - ٠٢ - ٩٧١  
متحرك : ٠٥٥ / ٠٥٥ - ٦١٦٠٥٨٧  
صندوق بريد : ٤٧٨١٨  
إيميل : focusaa@eim.ac

يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية .  
نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساسا لرأينا حول التدقيق .

## الراي .

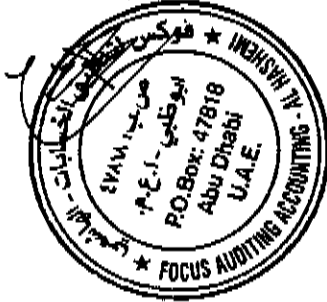
في رأينا ، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية الوضع المالي للسادة / شركة إشراق العقارية ش.م.ع ، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية .

## تقرير حول متطلبات قانونية ونظامية أخرى .

وبرأينا أيضا أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة ، وأن محتويات تقرير مجلس الإدارة المرفق المتعلقة بالبيانات المالية تتوافق مع السجلات المحاسبية ، وقد حصلنا علي كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق ، وفي حدود المعلومات التي توفرت لنا لم تقع مخالفات للقانون الاتحادي رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ في شأن الشركات التجارية و التي من شأنها يمكن أن تؤثر بشكل جوهري في نشاط الشركة أو مركزها المالي .

## فوكس

طارق عبد الكريم  
CPA, CFC, CIA, CFA, ACPA  
رقم القيد: ٦٩١



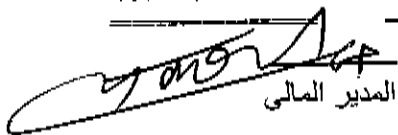
أبوظبي في: ٣٠ مارس ٢٠١٥

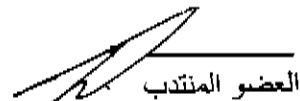
شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
بيان الدخل الشامل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

مدفقة ٢٠١٣	مدفقة ٢٠١٤	إيضاح	
درهم	درهم		
٧١٦,٦٢٩,٣٣٨	٢٦٨,٢٦٢,٩٥١	٢٠	الإيرادات
			ناقصاً:
(٣٧٦,٠٠٤,٧٨٧)	(٧٤,٤٤٢,٣٢٥)	٢١	تكاليف الإيرادات
٣٤٠,٥٧٤,٥٥١	١٩٣,٨٢٠,٦٢٦		الأرباح التشغيلية
			ناقصاً:
-----	(٢٣٩,٠٥٦,٩٩٥)		خسائر إلغاء عقود بيع
-----	(٢٣٦,١٦٥,٨٦٤)		خسائر القيمة العادلة أعمال تطوير قيد الانجاز
-----	(٢٢٠,٣٨٣,٨٥٢)		خسائر القيمة العادلة الإستثمارات العقارية
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٦,٠٠٠,٠٠٠)		الديون المعدومة والمشكوك في تحصيلها
(١١,٤٨٧,٣١٨)	(١٤,٢٤٥,٤١٥)	٢٢	المصروفات العمومية والإدارية
(١,٢٧٥,٦٤٦)	(١,٥٤٥,٨٩٧)		المصروفات البيعية والتسويقية
(٢٦٧,١١٩)	(٤١٤,٨٤٢)		تكاليف تمويل
			يضاف:
٣٣٣,٦٣٢	١,٨٩٠,٩٧٤	٢٣	إيرادات تمويل
-----	١,٨٦٧,٨٦٣		أرباح من أوراق مالية
٧٦١,٥٠٣	٨٧٥,٦٥٣		إيرادات أخرى
٣١٨,٦٣٩,٦٠٣	(٥٢٩,٣٥٧,٧٤٩)		(خسارة) / ربح السنوية
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر:
			بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الخسارة أو الربح:
٢٢,٣٤٠	(٨,٤٣٠,٣٩٠)		تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
٢٢,٣٤٠	(٨,٤٣٠,٣٩٠)		(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة
٣١٨,٦٦١,٩٤٣	(٥٣٧,٧٨٨,١٣٩)		مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
٣١٨,٦٦١,٩٤٣	(٥٣٧,٧٨٨,١٣٩)		المحمل / المتاح للتوزيع على المساهمين في الشركة
٠,٢١٢٤	(٠,٢٣١٣)	٢٤	المحمل / العائد على السهم

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

مدققة ٢٠١٣ درهم	مدققة ٢٠١٤ درهم	إيضاح	
٣٧١,٥٤٨	١٩٧,٩٤٦	٦	الموجودات غير المتداولة
٧٦٢,٠٨٧,١٤٥	٧٢١,٤٦٠,٩٢٨	٧	الأصول الثابتة
٥١,١٥٠,٠٠٠	١٣٣,٢٥٠,٠٠٠	٩	استثمارات عقارية
٩٨٠,١٣٠	١٢,٣٩١,٦٦١	١٠	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
٨١٤,٥٨٨,٨٢٣	٨٦٧,٣٠٠,٥٣٥		موجودات مالية متاحة للبيع
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
٨٩,٢٤٧,٢٠٨	-----	١١	الموجودات المتداولة
٤٩٩,٨٣٦,٠٢٢	٣٥٥,٥٩٥,٢٠٦	٨	اراضي محتفظ بها لإعادة البيع
٣٦٥,٣١٦,٨٤٠	١٧٥,٣٣٣,٣٧٦	٩	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٥١٩,٦٣٦,١٤٨	٨٥٦,٤٠٤,٥٨٥	١٢	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١,٤٧٤,٠٣٦,٢١٨	١,٣٨٧,٣٣٣,١٦٧		النقد وما يعادله
٢,٢٨٨,٦٢٥,٠٤١	٢,٢٥٤,٦٣٣,٧٠٢		إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
٦٠٥,٩٦٧	٨٣٠,٨٤٣	١٧	حقوق الملكية والمطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
١٠٠,٢٤٦,٦٦٨	٣,٨٦٨,٢٩١	١٦	مخصص ترك الخدمة للعاملين
٤,٢١٦,٢٩٧	٤,٢١٦,٢٩٧	١٨	المطلوبات المتداولة
٢٤٢,٨١٣,٠٣٩	٢٤٢,٨١٣,٠٣٩	١٣	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١٥,٢٣٠,٧٤٥	١٥,١٨١,٠٤٦	١٩	دفعات مستلمة من العملاء
٣٦٢,٥٠٦,٧٤٩	٢٦٦,٠٧٨,٦٧٣		أطراف ذات علاقة
٣٦٣,١١٢,٧١٦	٢٦٦,٩٠٩,٥١٦		القروض
			إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠	١٤	حقوق الملكية
١٣٢,٧٢٦,٣٥١	١٣٢,٧٢٦,٣٥١	١٥	رأس المال المدفوع
٢٩٢,٧٨٥,٩٧٤	(٤٧,٠٠٠,٢,١٦٥)		الاحتياطي القانوني
١,٩٢٥,٥١٢,٣٢٥	١,٩٨٧,٧٢٤,١٨٦		الخسائر / الأرباح المجمعة
٢,٢٨٨,٦٢٥,٠٤١	٢,٢٥٤,٦٣٣,٧٠٢		إجمالي حقوق الملكية
			إجمالي حقوق الملكية و المطلوبات

  
المدير المالي

  
العضو المنتدب

شركة إثراء العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
إبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية  
للمدة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الإجمالي برهـ	الخسائر / الأرباح المجمعة برهـ	الاحتياطي القانوني برهـ	رأس المال المدفوع برهـ	البيان
١٤٣١٨٠١٠٠٤٣٨٢	٣٣٥٠٩٩٠٠٤٢٥	١٠٠٠٨٦٠٠١٥٧	٨٨١٠٢٥٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
(٣٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠)	(٣٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠)	-----	-----	توزيعات أرباح للمساهمين
٣١٨٠٦٣٩٠٦٠٣	٣١٨٠٦٣٩٠٦٠٣	-----	-----	صافي أرباح السنة
٢٢٠٣٤٠	٢٢٠٣٤٠	-----	-----	الدخل الشامل الأخر
٦١٨٠٧٥٠٠٠٠٠	-----	-----	٦١٨٠٧٥٠٠٠٠٠	الزيادة في رأس المال المدفوع
-----	(٣١٠٨٦٦٠١٩٤)	٣١٠٨٦٦٠١٩٤	-----	المحول إلى الاحتياطي القانوني
١٠٩٣٥٥١٢٠٣٥	٢٩٢٠٧٨٥٠٩٧٤	١٣٢٠٧٢٦٠٣٥١	١٠٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
-----	(٢٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠)	-----	٢٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠	أسهم من
٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	-----	-----	٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠	الزيادة في رأس المال المدفوع
(٥٢٩٠٣٥٧٠٧٤٩)	(٥٢٩٠٣٥٧٠٧٤٩)	-----	-----	صافي خسارة المنفعة
(٨٤٤٣٠٠٣٩٠)	(٨٤٤٣٠٠٣٩٠)	-----	-----	الخسارة الشاملة الأخرى
١٠٩٨٧٠٧٢٤٠١٨٦	(٤٧٠٠٠٠٠٢٠١٦٥)	١٣٢٠٧٢٦٠٣٥١	٢٠٣٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

"تشكل الإيضاحات المرتبطة جزءاً أساسياً من البيانات المالية المرجعية الغير مدققة"

شركة إشسراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
بيان التدفقات النقدية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

مدفقة ٢٠١٣	مدفقة ٢٠١٤	ايضاح	
درهم	درهم		
٣١٨,٦٦١,٩٤٣	(٥٣٧,٧٨٨,١٣٩)		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
			صافي خسائر / أرباح السنوية
			يضاف:
١,٢٤٤,٨٨١	١٨٦,٣٣٩	٦	الإستهلاكات
١١٤,٠٠٤	٢٢٤,٨٧٦		مخصص ترك الخدمة للعاملين
٢٦٧,١١٩	٤١٤,٨٤٢		تكاليف التمويل
(٣٣٣,٦٣٢)	(١,٨٩٠,٩٧٤)	٢٣	إيرادات تمويلية
-----	٢٢٠,٣٨٣,٨٥٢	٧	خسائر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
-----	٢٣٦,١٦٥,٨٦٤	٨	خسائر القيمة العادلة أعمال تطوير قيد الإنجاز
(٢٢,٣٤٠)	٨,٤٣٠,٣٩٠	١٠	خسائر / أرباح ناتجة عن إعادة تقييم الأوراق المالية
<u>٣١٩,٩٣١,٩٧٥</u>	<u>(٧٣,٨٧٢,٩٥٠)</u>		<b>التدفقات النقدية قبل التغيير في عناصر رأس المال العامل</b>
			<b>التغيير في عناصر رأس المال العامل:</b>
١٦٨,٨٤٣,٣٥٢	١٠٧,٨٨٣,٤٦٤		المديون والأرصدة المدينة الأخرى
-----	(٩٢٠,٠٠٦)		إضافات أعمال تطوير قيد الإنجاز
-----	٤٤٦,٠٨٦,٠٢٢		مستبعد من أعمال تطوير قيد الإنجاز
(٤٩٩,٨٣٦,٠٢٢)	(٥٣٧,٠٩١,٠٦٤)		المحول لأعمال تطوير قيد الإنجاز
-----	٨٩,٢٤٧,٢٠٨		المحول من أرض محتفظ بها لإعادة البيع
٨٥,١٨٤,٨٨٩	(٩٦,٣٧٨,٣٧٧)		الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى
<u>٧٤,١٢٤,١٩٤</u>	<u>(٦٥,٠٤٥,٧٠٣)</u>		<b>صافي التدفقات (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات من الأنشطة الاستثمارية:</b>
٨,٣٣٩,٥٤٥	(١٨٢,٥١٥,٤٦٩)		إضافات إستثمارات عقارية
-----	(٥٣٥,٣٣٣,٢٣٠)		محول إستثمارات عقارية
-----	٥٣٧,٠٩١,٠٦٤		محول من إستثمارات عقارية
-----	١,٠٠٠,٠٠٠		مستبعد من إستثمارات عقارية
(٢١٦,٠٤٦)	(١٩,٨٤١,٩٢١)		شراء موجودات مالية متاحة للبيع
(١٧,٢٣٥)	(١٢,٧٣٧)	٦	شراء موجودات ثابتة
<u>٨,١٠٦,٢٦٤</u>	<u>(١٩٩,٦١٢,٢٩٣)</u>		<b>صافي التدفقات (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
٦١٨,٧٥٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المدفوع
(٣٣٠,٠٠٠,٠٠٠)	(٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠)		توزيع أسهم منسح للمساهمين
٢٣٠,٧٤٥	٤١٤,٨٤٢		القرض
(٢٦٧,١١٩)	(٤١٤,٨٤٢)		تكاليف تمويل مدفوعة
٣٣٣,٦٣٢	١,٨٩٠,٩٧٤		إيرادات تمويل مقبوضة
(٥٠٥,٢٧٢)	(٤٦٤,٥٤١)		تسديد قروض
<u>٢٨٨,٥٥١,٩٨٦</u>	<u>٦٠١,٤٢٦,٤٣٣</u>		<b>صافي التدفقات الناتجة من الأنشطة التمويلية</b>
٣٧٠,٧٧٢,٤٤٤	٣٣٦,٧٦٨,٤٣٧		الزيادة في رصيد النقدية
١٤٨,٨٦٣,٧٠٤	٥١٩,٦٣٦,١٤٨		رصيد النقدية أول السنة
<u>٥١٩,٦٣٦,١٤٨</u>	<u>٨٥٦,٤٠٤,٥٨٥</u>	١٢	رصيد النقدية آخر السنة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
الإيضاحات حول البيانات المالية

إيضاح ( ١ )

### الشكل القانوني و طبيعة النشاط.

تم تأسيس شركة إشراق العقارية ش.م.ع. في البداية بإمارة أبو ظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ كشركة مساهمة خاصة طبقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ و تعديلاته، وقد تم تحويل الشركة من شركة مساهمة خاصة إلى شركة مساهمة عامة بتاريخ ٧ يوليو ٢٠١١، وأسهم الشركة تم إدراجها في سوق أبوظبي للأوراق المالية في تاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠١١

تشتمل الأنشطة الرئيسية للشركة في مجال التطوير العقاري و بيع و استثمار و إدارة العقارات وفقاً للترخيص الصادر من دائرة التخطيط والاقتصاد أبو ظبي برقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة التجارة والصناعة رقم ٢٠٨٥٨٠.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو أبو ظبي-شارع البطين - بناية: بنك الخليج الأول.

إيضاح ( ٢ )

### تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة.

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها والتي ليس لها تأثير مهم على البيانات المالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة في هذه البيانات المالية للشركة. لم ينتج عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة أي تأثير مهم على المبالغ المدرجة في السنة الحالية أو السنوات السابقة ولكن قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة. (تابع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها والتي ليس لها تأثير مهم على البيانات المالية (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين.  
يوضح التعديل المتطلبات المتعلقة بالكيفية التي تكون فيها مساهمات الموظفين أو الأطراف الثالثة المربوطة بالخدمة عائدة إلى فترات الخدمة.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢  
تتطلب التعديلات الإرشاد حول تسوية الموجودات والمطلوبات المالية.

الأدوات المالية: العرض.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ إنخفاض قيمة الموجودات المتعلقة بإفصاحات المبالغ القابلة للتحويل للموجودات غير المالية.  
تقييد التعديلات متطلبات الإفصاح عن المبلغ القابل للتحويل للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد إلى الفترة التي تم فيها الإقرار بخسارة إنخفاض القيمة أو عكسها. كما تقوم التعديلات بشرح وتوضيح متطلبات الإفصاح المطبقة عندما يتم تحديد المبلغ الممكن تحصيله للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الإستبعاد.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩  
يسمح التعديل بإستمرارية محاسبة التحوط بعد تحويل أحد المشتقات لصالح طرف آخر لغرض المقاصة وفي حال توفر بعض الشروط.

الأدوات المالية: التحقق والقياس، إستبدال الإلزام بالمشتقات والاستمرار بمحاسبة التحوط.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة. (تابع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها والتي ليس لها تأثير مهم على البيانات المالية (تابع)

ملخص بالمتطلبات	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٢ ، قام مجلس المعايير المحاسبية الدولية بإصدار معيار حول منشآت الإستثمار ، الذي يعدل المعايير الدولية للتقارير المالية رقم ١٢ والمعيار المحاسبى الدولي رقم ٢٧ الذي يقدم مفهوم منشأة من الإستثمار وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يهدف هذا المعيار إلى تطوير استثناء من المتطلبات المتعلقة بتوحيد الشركات التابعة إلى منشآت استثمار مؤهلة (مثل الصناديق المشتركة ووحدات الثقة والمنشآت المماثلة)، ويتطلب استخدام القيمة العادلة لقياس تلك الإستثمارات.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن الحصص فى المنشآت الأخرى والمعيار المحاسبى الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة - ارشاد حول منشآت الاستثمار.
تم تطوير هذا التفسير لمعالجة المخاوف المتعلقة حول احتساب الرسوم التي تقوم على أساس البيانات المالية لفترة تختلف عن الفترة التي نشأ فيها ذلك النشاط الذي أدى إلى تسديد الرسوم.	تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١- الرسوم



شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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

بعد بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية للشركة ، كانت المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية  
مصدرة ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة  
والمعدلة

يسرى تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠١٦

التحسينات السنوية ٢٠١٢ - ٢٠١٤ التي  
تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير  
المالية أرقام ٥ و ٧ ومعايير المحاسبة الدولية  
أرقام ١٩ و ٣٤

١ يوليو ٢٠١٤

التحسينات السنوية ٢٠١٠ - ٢٠١٢ التي  
تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير  
المالية أرقام ٢، ٣، ٨ و ١٣ ومعايير  
المحاسبة الدولية أرقام ١٦، ٢٤ و ٣٨

١ يوليو ٢٠١٤

التحسينات السنوية ٢٠١١ - ٢٠١٣ التي  
تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير  
المالية أرقام ١، ٣ و ١٣ والمعايير المحاسبية  
الدولية رقم ٤٠

١ يوليو ٢٠١٤

التعديل على المعيار المحاسبى الدولي رقم  
١٩ مزايا الموظفين المتعلق بخطط المزايا  
المعرفة ومساهمات الموظفين

ليس قبل الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١

يناير ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات  
المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)

١ يناير ٢٠١٨

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية  
رقم ٩ الأدوات المالية لتقديم الأسلوب الجديد  
لخسائر الإنخفاض المتوقعة وتغيرات محددة  
متعلقة بمتطلبات التصنيف والقياس  
للموجودات المالية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها. (تابع)

يسرى تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠١٦	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ الحسابات التنظيمية المؤجلة
١ يناير ٢٠١٧	المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ إيرادات من عقود مع العملاء
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ - المحاسبة عند الاستحواذ على حصة في عمليات مشتركة
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨ " توضيح استخدام أساليب مقبولة للإستهلاك والاطفاء"
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١- الزراعة: النباتات المثمرة
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة والمتعلقة بطريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة.
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ لمعالجة العقبات التي تواجه المعبدين عند ممارسة حكمهم في عرض التقارير المالية.
١ يناير ٢٠١٦	تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ و ١٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ لتوضيح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق إستثناءات التوحيد لوحدات الإستثمار.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها. (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة يسرى تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد

١ يناير ٢٠١٦

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ والتي توضح أن الإعراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة يعتمد على ما إذا كانت هذه الأصول المباعة أو المساهم بها تمثل أعمال.

عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات المتعلقة بالانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (أو عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى)

عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات سيتم تطبيقها في البيانات المالية للشركة للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥ أو عندما يتم تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات واعتمادها ، بإستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ ، قد لا يكون له تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ويحدد نموذج من خمس خطوات يتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ يتم الاعتراف بالإيرادات بمبلغ يعكس بدل الشراء الذي تتوقع المنشأة أن تحصل عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العملاء. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ منهج أكثر تنظيماً لقياس والاعتراف بالإيرادات. يتم تطبيق معيار الإيرادات الجديد على جميع المنشآت وسيحل محل كافة متطلبات الاعتراف بالإيرادات الحالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يتطلب التطبيق إما تطبيق كامل أو بأثر رجعي معدل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧ مع إمكانية التطبيق المبكر.

تقوم الشركة بتقييم تأثير التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. إستناداً إلى تحليل العلاقات التعاقدية مع العملاء ، قد يؤدي اعتماد المعيار إلى تغيير في توقيت الاعتراف بالإيرادات. تقوم الشركة بتقييم عقود المبيعات الحالية والقوانين واللوائح المتعلقة بالتقييم فيما إذا كانت لهذه العقود التزامات أداء تستوفى مع مرور الوقت ولذلك يمكن الاعتراف بالإيرادات خلال فترة من الوقت بدلاً من وقت محدد كما هو مطلوب بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨. لا يمكن حالياً تحديد مبلغ التعديل الناتج عن التطبيق المبكر حتى تقوم الشركة بمراجعة مفصلة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح ( ٣ )

الموافقة على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعدلة والجديدة.

تشتمل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على:

معايير متضمنة معايير دولية خاصة بإعداد التقارير المالية ومعايير المحاسبة الدولية وتفسيراتها، وكذلك الإيضاحات والتفسيرات الناشئة من لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية فضلاً عن لجنة التفسيرات الدائمة والتي تم الموافقة عليها واعتمادها من مجلس معايير المحاسبة الدولية.

٣-١ تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات

معايير وتفسيرات معدلة وجديدة

تتوافق السياسات المحاسبية التي تم اعتمادها والموافقة عليها مع السياسات المحاسبية التي تتعلق بالعام المالي السابق وذلك باستثناء التفسيرات الخاصة بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وكذلك تفسيرات اللجنة الدولية لإعداد التقارير المعمول بها اعتباراً من ١/يناير/٢٠١٠.

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ سداد السهم: مجموعة معاملات تعتمد على السداد النقدي للسهم والتي تعتبر سارية المفعول اعتباراً من ١/يناير/٢٠١٠.

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ اتحادات الأعمال (تم تعديله) معيار المحاسبة الدولية ٢٧ قوائم مالية موحدة ومنفصلة (تم تعديلها) وتعتبر سارية المفعول اعتباراً من ١/يوليو/٢٠٠٩ بما في ذلك التعديلات الهامة التي طرأت على المعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية ٢ - ٥ - ٧ ومعايير المحاسبة الدولية ٧ - ٢١ - ٢٨ - ٣١ - ٣٩).

• معيار المحاسبة الدولية ٣٩ - الأدوات المالية: القيد والقياس وهي بنود مناسبة سارية المفعول اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٠٩.

• لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٧ - توزيع الأصول الغير نقدية على الملاك اعتباراً من ١/يوليو/٢٠٠٩.

• التحسينات التي طرأت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (مايو/٢٠٠٨).

• التحسينات التي طرأت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (أبريل/٢٠٠٩).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

الموافقة على واعتماد المعايير والتفسيرات الواردة فيما يلي:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ سداد السهم (تم تعديله) وقام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار التعديل بشأن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ والذي يوضح نطاق ومحاسبة مجموعة المعاملات الخاصة بسداد السهم والتسوية النقدية وقد قامت الشركة بالموافقة على واعتماد هذا التعديل وذلك اعتباراً من ١/ يناير/ ٢٠١٠ كما أنه ليس له تأثير على الوضع المالي أو أداء الشركة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ اتحادات الأعمال (تم تعديله) ومعيار المحاسبة الدولية ٢٧ الخاص بالقوائم المالية الموحدة والمستقلة (تم تعديله).

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ (تم تعديله) ويقدم التغيرات الهامة التي تطرأ على المحاسبة والتي تتعلق باتحادات الأعمال بعد سريان مفعوله وهذه التغيرات يكون لها تأثير على قيمة الفائدة التي لا تخضع للرقابة المالية والمحاسبة الخاصة بتكاليف المعاملات التجارية والإدراج الأولي والقياس اللاحق لأي أعمال طارئة وكذلك اتحادات الأعمال التي تم تحقيقها خلال المراحل هذه التغيرات سيكون لها تأثير على قيمة السمعة المكتسبة المدرجة والنتائج التي تم إعداد تقرير بشأنها خلال المدة الزمنية والتي تفيد بأن الاقتناء قد تم الحصول عليه فضلاً عن نتائج التقارير المستقبلية.

معيار المحاسبة الدولية ٢٧ (تم تعديله) والذي يتطلب أن التغيير الذي يحدث في فائدة الملكية لأي فرع من الفروع إنما يرجع إلى الصفقة التجارية مع الملاك بصفتهم مُلاك إلا أن هذه المعاملات التجارية لا يترتب عليها أي سمعة مكتسبة أو لا يترتب عليها تحقيق مكسب أو خسارة بالإضافة إلى ذلك المعيار الذي تم تعديله أدى إلى تغيير المحاسبة التي تتعلق بالخسائر المحققة من قبل الفرع فضلاً عن عدم وجود رقابة على الفرع. أما بشأن التغيرات التي تمت بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ (تم تعديله) ومعيار المحاسبة الدولية ٢٧ (تم تعديله). يؤثر على الممتلكات أو عدم وجود رقابة على الأفرع والصفقات التجارية التي لا يوجد عليها أي رقابة من حيث الفائدة بعد ١/ يناير/ ٢٠١٠ وهذا لا يترتب عليه أي أثر على القوائم المالية أو أداء الشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

معيار المحاسبة الدولية ٣٩ الأدوات المالية: القيد والقياس - بنود تحوطية مناسبة، يوضح التعديل أنه يجوز للهيئة أو الجهة أن تقوم بتحديد جزء من التغيرات الخاصة بالقيمة العادلة أو تغير التدفق النقدي الخاص بالأداة المالية على اعتباره بند تحوطي وهذا يشمل أيضًا تحديد التضخم باعتبارها مخاطرة في مواضع خاصة وانتهت الشركة إلى أن التعديل ليس له أثر على الوضع المالي أو أداء الشركة حيث أن الشركة لم تدخل في أي من هذه المخاطر.

لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٧ توزيع الأصول الغير نقدية على الملاك.

يقدم هذا التفسير التوجيه بشأن المحاسبة التي تتعلق بالترتيبات حيث تقوم الهيئة بناءً عليه بتوزيع الأصول الغير نقدية على حاملي الأسهم سواء كان توزيع احتياطات أو حصص أرباح أسهم وإن هذا التفسير ليس أثر على أيًا من القوائم المالية أو أداء الشركة.

تحسينات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

إنه في شهر مايو من عام ٢٠٠٨ وشهر أبريل ٢٠٠٩ قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار مجموعة من التعديلات التي تتعلق بالمعايير وذلك من حيث إزالة أي تناقضات وإيضاح السياق كما أن هناك نصوص وأحكام انتقالية منفصلة لكل معيار ويترتب على اعتماد والموافقة على هذه التعديلات يترتب عليها وجود تغيرات في السياسات المحاسبية والتي من شأنها ليس لها أثر على الوضع المالي أو أداء الشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٣-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

صدر في مايو عام ٢٠٠٨

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ - الخاص بالأصول الغير متداولة الخاضعة للبيع والعمليات المتوقفة: يوضح أنه عند تصنيف الفرع على اعتباره راجع للبيع فإن كل الأصول والخصوم التي تم تصنيفها تعتبر خاضعة للبيع حتى وإن كانت الهيئة تحتفظ بفائدة غير خاضعة للرقابة بعد عملية بيع الصفقة يتم سريان التعديل آجلاً والذي لم يكون له تأثير على الوضع المالي أو أداء الشركة.

صدر في شهر أبريل عام ٢٠٠٩

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ - والذي يتعلق بالأصول الغير متداولة المحتجزة للبيع والعمليات المتوقفة يوضح بأن البيانات المطلوبة والإيضاحات التي تتعلق بالأصول الغير متداولة قد تم تصنيفها على اعتبارها أنها محجوزة للبيع أو عمليات متوقفة وهي قاصرة على هذه البنود الموضحة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ كما أن اشتراكات الإيضاح الخاص بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى والذي يتم تطبيقه فقط إذا تم طلبه على وجه الخصوص بالأصول الغير متداولة أو العمليات المتوقفة ويتم سريان وتطبيق التعديل آجلاً ولا يترتب عليه وجود أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي الخاص بالشركة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٨ أقسام التشغيل: والذي يوضح جزء الأصول والخصوم والتي يتم رفع تقرير بشأنها عندما تُدرج هذه الأصول أو الخصوم في الإجراءات التي يتم استخدامها من قبل صانع بقرار عملية التشغيل الرئيسية، كما يتم سريان هذا التعديل مستقبلاً ولا يكون له أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي الخاص بالشركة.



شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

تابع صدر في شهر أبريل عام ٢٠٠٩

- معيار المحاسبة المالية ٧ - قائمة التدفقات النقدية: والذي يفيد بأن المصروفات التي أدت إلى إدراج الأصل يمكن تصنيفها على اعتبارها تدفق نقدي من الأنشطة والأعمال الاستثمارية، كما أن هذا التعديل سيكون له أثر فيما بين البنود الأخرى، كما أن عرض قائمة التدفقات النقدية الخاصة بالاعتبارات الطارئة فيما يتعلق باتحاد الأعمال قد تم استيفائها واستكمالها في عام ٢٠١٠ فور حدوث التسوية النقدية.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٦ - انخفاض قيمة الأصول: يوضح التعديل أن الوحدة الكبرى المسموح بها لتخصيص وتحديد السُمة المكتسبة والدرجة في اتحاد الأعمال تعتبر بمثابة قسم تشغيل حسب ما هو وارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٨ وذلك قبل إعداد التقرير الخاص بالأهداف فإن هذا التعديل ليس له أثر على الشركة من حيث اختبار انخفاض القيمة السنوي الذي يتم تنفيذه قبل عملية التراكم، كما أن هناك تعديلات أخرى ناجمة عن التحسينات والتعديلات التي طرأت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي ليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو الوضع المالي أو أداء الشركة.

صدر في شهر أبريل ٢٠٠٩:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ والتي تتعلق بسداد السهم.
- معيار المحاسبة الدولية ١ والذي يتعلق بتقديم وعرض القوائم المالية.
- معيار المحاسبة الدولية ١٧ الخاص بالإيجارات.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٤ والذي يتعلق بإعداد التقارير المالية المؤقتة.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٨ والذي يتعلق بالأصول الغير مادية.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٩ والذي يتعلق بالأدوات المالية: القيد والقياس

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

تابع صدر في شهر أبريل ٢٠٠٩

- لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ - إعادة التقدير الخاص بالاشتقاقات المتضمنة.
  - لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦ - التحوط الخاص بصافي الاستثمار في العمليات الخارجية.
  - معيار المحاسبة الدولية ١ - عرض وتقديم القوائم المالية.
- إن الموافقة على المعايير والتفسيرات التي ذُكرت بعاليه لم يكن لها أي تأثير مادي على الأداء أو الوضع المالي الخاص بالشركة.

٣ - ٢ التغيرات المستقبلية في السياسات المحاسبية:

بالنسبة للمعايير التي تم إصدارها ولم يتم تنفيذها حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الخاصة بالشركة والتي قد تم إدراجها فيما بعد، وهذا الإدراج الخاص بالمعايير والتفسيرات والتي تم إصداره يتوقع من الشركة أن يتم تطبيقه بالأسلوب المناسب المعقول في تاريخ واحد وتعتزم الشركة أن تقوم بالموافقة على هذه المعايير واعتمادها عند سريان مفعولها أو العمل بها.

معيار المحاسبة الدولية ٣٢ - الأدوات: عرض - تصنيف الحقوق

يتم سريان التعديل التي طرأ على معيار المحاسبة الدولية ٣٢ لمدد سنوية تبدأ في أو بعد ١/ فبراير/ ٢٠١٠ كما أن تعديل التعريف الخاص بالالتزام المالي الذي يهدف إلى تصنيف الحقوق (وبعض الخيارات والضمانات) باعتبارها أدوات حقوق ملكية في الحالات التي يكون فيها هذه الحقوق مقدمة بأسلوب النسبة والتناسب إلى جميع الملاك الحاليين الذين هم من نفس فئة الأدوات الخاصة بحقوق الملكية الغير مشتقة أو الحصول على عدد ثابت من أدوات حقوق المالية التي تتعلق بأي مبلغ ثابت بأي عملة، هذا التعديل لم يكون له تأثير على الشركة بعد التطبيق الأولي.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

### ٣ - ٢ تابع التغييرات المستقبلية في السياسات المحاسبية:

#### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ - الأدوات المالية - التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولية بشأن استبدال معيار المحاسبة الدولية ٣٩ وتطبيقه على التصنيف وقياس الأصول المالية حسب ما هو وارد في معيار المحاسبة الدولية ٣٩ يتم سريان المعيار لمدد سنوية تبدأ في أو بعد ١ / يناير / ٢٠١١ على مراحل متلاحقة كما يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية بتحديد تصنيف وقياس الالتزامات المالية والتحوط المحاسبي وعدم الإدراج كما أن استكمال هذا المشروع من المتوقع أن يتم في أوائل عام ٢٠١١ فضلاً عن أن الموافقة على المرحلة الأولى من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ سيكون له أثر على التصنيف وقياس الأصول المالية للشركة بتحديد مقدار الأثر المرتبط بالمراحل الأخرى عند الإصدار وذلك بهدف تقديم صورة شاملة وعامة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٤ - مبالغ مدفوعة مقدماً كحد أدنى لتمويل المتطلبات (تم تعديله).

إن التعديل الذي طرأ على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٤ يتم سريانه لمدد سنوية تبدأ في أو بعد ١ / يناير / ٢٠١١ بتطبيق على أثر رجعي ويقدم التعديل توجيهات بشأن تقييم المبالغ الخاضعة للاسترداد من صافي أصل المعاش كما يسمح التعديل للهيئة أن تتعامل في المبالغ المدفوعة مقدماً لتمويل المتطلبات على اعتباره أصل من الأصول ويعتبر هذا التعديل ليس له أي أثر على القوائم المالية الخاصة بالشركة.

لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية - تمييز الالتزامات المالية عن الأدوات الخاصة بحقوق الملكية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ - ٢ تابع التغيرات المستقبلية في السياسات المحاسبية:

لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٩ - يتم العمل به لمُدّد سنوية تبدأ في أو بعد ١ / يوليو/ ٢٠١٠ ويوضح التفسير أن الأدوات الخاصة بحقوق الملكية التي تم إصدارها إلى الدائن بهدف تمييز الالتزام المالي يعتبر مبلغ مُسدد، كما أن الأدوات الخاصة بحقوق الملكية التي تم إصدارها يمكن أن يتم قياسها بقيمتها العادلة وفي حالة عدم التمكن من قياسها على نحو موثوق به أو يعتمد عليه فإن الأدوات يتم قياسها بالقيمة العادلة الخاصة بالالتزام الذي تم استبعاده، كما أن أي ربح أو خسارة يتم إدراجها على الفور في حساب الأرباح أو الخسائر وإن اعتماد هذا التفسير لن يكون له أثر على القوائم المالية الخاصة بالشركة.

تحسينات وتعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (صدر في شهر مايو من عام ٢٠١٠)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية بعض التحسينات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وكذلك مجموعة من التعديلات الخاصة بالمعايير الدولية لإعداد التقارير التابعة لها، ولم يتم الأخذ بهذه التعديلات أو الموافقة عليها حيث أنها أصبحت سارية المفعول لمُدّد سنوية في أو بعد ١ / يوليو / ٢٠١٠ أو ١ / يناير / ٢٠١١. إن التعديلات التي تم إدراجها فيما يلي تعتبر ذات أثر متوقع على نحو مناسب على الشركة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ - اتحادات الأعمال
  - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - الأدوات المالية: الإيضاحات
  - معيار المحاسبة الدولية ١ - تقديم وعرض القوائم المالية.
  - معيار المحاسبة الدولية ٢٧ - القوائم المالية الموحدة والمنفصلة.
  - لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٣ - برامج ولاء المستهلك
- لا تتوقع الشركة وجود أي أثر من جراء اعتماد والموافقة على التعديلات التي تتعلق بالوضع المالي أو الأداء الخاص بها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

#### ٤ - ١ أسس التحضير.

يتم إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) بالمطابقة مع القانون الاتحادي بشأن الشركات التجارية رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ و تعديلاته.

لقد تم إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومبدأ الاستحقاق فيما عدا ما يخص قياس القيمة السوقية للاستثمارات العقارية و الأصول المالية المتاحة للبيع.

تم عرض البيانات المالية بالمركز المالي و القوائم و الإيضاحات بدرهم دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### ٤ - ٢ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

##### استخدام التقديرات والأحكام.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب من الإدارة إصدار أحكام أو تقديرات أو فروض والتي يمكن أن يكون لها تأثير بشأن تطبيق السياسات المحاسبية، كما أن القيم الخاصة بالأصول والالتزامات والدخل والمصروفات التي تم الإبلاغ عنها يمكن أن تكون مختلفة عن هذه التقديرات.

كما أن التقديرات والفروض الأساسية والتي يتم استعراضها على أساس دوري. إن هذه المراجعة الخاصة بالتقديرات المحاسبية يتم قيدها خلال المدة الزمنية التي يتم فيها إجراء تعديل على هذه التقديرات أو خلال فترات مستقبلية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

#### ٤ - ٢ تابع التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

##### القيمة العادلة:

عند إثبات أو قيد القيمة العادلة للأصول أو الخصوم المالية في قائمة الموقف المالي لا يمكن الحصول عليها من الأسواق الناشطة لأنه يتم تحديد القيمة العادلة الخاصة بها باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك نموذج التدفق النقدي المنخفض القيمة، كما أن المدخلات الخاصة بهذه النماذج يمكن الحصول عليها من أسواق خاضعة للملاحظة إذ أمكن ذلك، وفي حالة عدم التمكن من هذا الأمر فإن هناك درجة من الحكم مطلوبة للتأكد من القيمة أو القيم العادلة وتتضمن الأحكام الاعترافات الخاصة بالمدخلات كما هو الحال في مخاطرة السيولة أو المخاطرة الائتمانية ويمكن للتغيرات التي تحدث في القروض التي تتعلق بهذه العناصر أن يكون لها تأثير على القيمة العادلة التي تم الإبلاغ عنها فيما يتعلق بالأصول المالية أو الخصوم المالية التي تم إثباتها أو قيدها في قائمة الوضع المالي.

#### ٤ - ٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

##### الإقرار بالإيرادات:

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة الخاصة بمبدأ الاستحقاق وفقاً لأنشطة الشركة ويتم إدراج الإيرادات الخاصة ببيع العقارات عندما توول فائدة حقوق الملكية الخاصة بالعقارات إلى المشتري فضلاً عن استيفاء كافة الشروط التالية:

- قيام الشركة بنقل المخاطر الهامة وإيرادات الملكية الخاصة بالعقارات إلى المشتري.
- عدم قيام الشركة بالإبقاء على المشاركة الإدارية إلى الدرجة المرتبطة بالملكية أو مباشرة الرقابة على العقار المباع.
- يمكن قياس مبلغ الإيرادات على نحو موثوق به.
- من الممكن للفوائد الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة التجارية أن تتدفق على الشركة.
- يمكن قياس التكاليف المنصرفة أو التي يتقرر إنفاقها بشأن المعاملة التجارية بشكل موثوق به.
- عندما يتعين على الشركة القيام بتنفيذ أعمال هامة بعد تحويل ونقل فائدة حقوق الملكية كما يتم إثبات الإيرادات حيث يتم تنفيذ الأعمال.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣ تابع منخص السياسات المحاسبية الهامة:

تابع الإقرار بالإيرادات:

الدخل المحقق من الودائع الثابتة.

يستحق الدخل الخاص بالودائع الثابتة على أساس زمني وذلك بالرجوع إلى مبدأ الاستحقاق ومعدل الفائدة المعمول به.

فائدة الدخل.

يتم استحقاق فائدة الدخل على أساس زمني بالرجوع إلى مبدأ الاستحقاق ومعدل الفائدة المعمول به.

دخل الإيجار.

فيما يلي سياسة الشركة المتبعة من حيث الإيرادات الناشئة عن إيجارات التشغيل.

إيرادات الفنادق.

تتمثل إيرادات الفنادق في إيجار الغرف والدخل من الاغذية والمشروبات والخدمات الاخرى ويتم الاعتراف بها بمجرد انجاز الخدمات وتسليم المواد.

إيجار التشغيل - كمؤجر.

تدخل الشركة في إيجارات التشغيل لاستثمار العقارات كما أن الدخل المحقق من إيجارات التشغيل يتم إثباته على أساس ثابت طوال المدة ذات الصلة بالإيجار ويتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية الخاصة بالتشاور والترتيب وإيجار التشغيل إلى مبلغ الأصول المؤجرة المرحل ويتم إثباتها على أساس ثابت على مدار مدة الإيجار.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### تكاليف الإقتراض:

تتم رسمة تكاليف الإقتراض المنسوبة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب حتماً فترة من الوقت ضرورية لتكون جاهزة للإستعمال المقرر أو بيعها، إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهرية للإستعمال المقرر أو بيعها. يتم خصم إيراد الإستثمار المتحقق من الإستثمار المؤقت من مبلغ الإقتراض الخاص حتى إستعماله من تكاليف الإقتراض المؤهل للرسمة.

يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في السنة التي يتم تكبدها فيها.

#### العملات الأجنبية:

لغرض القوائم المالية تلتزم الشركة في معاملتها بالتعامل بالدرهم الإماراتي كما يتم إثبات المعاملات الخاصة بالشركة التي تتم بعملات أجنبية على أساس أسعار الصرف السارية وقت إتمام المعاملات التجارية وفي نهاية مدة إعداد التقرير فإن البنود ذات الطبيعة النقدية التي يتم تقييمها بالعملات الأجنبية يتم ترجمتها بأسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، أما بالنسبة للبنود التي ليست ذات طبيعة نقدية والتي يتم تقييمها بالعملات الأجنبية يتم ترجمتها بأسعار الصرف السارية وقت تحديد القيمة العادلة، ولا يتم ترجمة البنود التي ليست ذات طبيعة نقدية التي يتم قياسها طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية والتي تتم بالعملات الأجنبية ويتم إثبات الفرق في سعر الصرف في قائمة الدخل في السنة التي نشأت فيها.



شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

الأصول الثابتة :

تظهر الأصول الثابتة بسعر التكلفة ، وتستهلك بطريقة القسط الثابت على مدى الفترة المقدرة لاستعمالها ودون الأخذ في الاعتبار القيمة التخريدية وحسب المعدلات التالي:

أثاث / ديكورات ومعدات مكتبية	٢-٥ سنوات
برامج وأجهزة كمبيوتر	٥ سنوات
السيارات	٥ سنوات
الكرفانات	٤ سنوات

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ:

يتم إظهار الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وعند إستكمالها و وضعها في الخدمة، يتم تحويلها وتصنيفها ضمن الفئة الملائمة للممتلكات والآلات والمعدات ويتم إستهلاكها حسب سياسة الشركة.

إستثمارات عقارية:

تشتمل الإستثمارات العقارية على عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الإحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على إيرادات إيجار و / أو زيادة في قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لإستخدامها في المستقبل كإستثمار عقارى.

يتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة، أما العقارات قيد التطوير فيتم قياسها مبدئياً بالتكلفة بما فى ذلك جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالتصميم وإنشاء العقار بما فى ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. وبعد الإعتراف الأولى يتم قياس الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات فى القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن أرباح أو خسائر السنة التى تحصل خلالها.

يتم تحويل العقار بعد الإنتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### أعمال تطوير قيد الإنجاز:

تتكون أعمال تطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحصيلها، أيهما أقل. وتضم التكلفة الأراضي و كافة التكاليف المباشرة المنسوبة إلى تصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين. إن صافي القيمة الممكن تحصيلها هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي بعد إقطاع مصاريف البيع المتغيرة.

#### أرض محتفظ بها لإعادة البيع:

يتم إثبات الأرض المحتفظ بها لإعادة البيع بسعر تكلفة أقل وبصافي القيمة القابلة للتحقيق وتشمل التكلفة تكلفة إنشاء الأرض، كما تقدم صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر بيع الأرض المقدر ناقصًا كافة التكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

#### - المخصصات :

يتم إثبات المخصص عندما يكون لدى الشركة التزامات حالية سواء كانت هذه الالتزامات قانونية أو حكومية وذلك نتيجة أحداث ماضية والتي تستدعي الشركة أن تقوم بتسوية هذا الالتزام كما أنها يمكن أن تقوم بعمل التقدير المناسب الموثوق فيه الخاص بمبلغ هذا الالتزام، كما أن المبلغ الذي تم إثباته على اعتباره مخصص يعتبر أعلى تقدير مطلوب للقيام بتسوية الالتزام الحالي وقت تاريخ إعداد المركز المالي، مع الأخذ في الاعتبار عنصر المخاطرة والشكوك التي تحيط بهذا الالتزام وفي حالة القيام بقياس المخصص باستخدام التدفق النقدي الذي تم تقديره لعمل التسوية اللازمة للالتزام الحالي فإن المبلغ المُرحل الخاص به يعتبر القيمة الحالية له من هذه التدفقات النقدية، وفي حالة توقع استرداد المكاسب الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من الطرف الثالث (الغير) فإن المبلغ المستحق يتم إثباته على اعتباره أصل من الأصول وفي حالة التأكد تمامًا من أن المتحصلات سيتم الحصول عليها وأن المبلغ المستحق يمكن أن يتم قياسه على نحو موثوق فيه.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### مكافآت العاملين:

تقوم الشركة بتقديم مكافآت نهاية خدمة للعاملين الغير إماراتيين وذلك بما يتفق مع قانون العمل المعمول به داخل دولة الإمارات العربية المتحدة كما أن استحقاق المبالغ الخاصة بالمكافآت تُبنى على مدة الخدمة لهذا العامل واستكمال الحد الأدنى منها كما أن التكاليف المتوقعة الخاصة بهذه المكافآت تعتبر مستحقة على مدار مدة العمل، أما بالنسبة للمعاش واشتراكات التأمين القومية للمواطنين الإماراتيين فإنه يتم تسديدها من قبل الشركة طبقاً للقانون الاتحادي رقم ٧ لعام ١٩٩٩ المعمول به داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### انخفاض قيمة الأصول المادية:

في تاريخ إعداد المركز المالي تقوم الشركة بمراجعة القيم أو المبالغ المرحلة الخاصة بأصولها الثابتة سواء كانت تشير إلى أن هذه الأصول قد لحق بها خسارة ناشئة عن انخفاض القيمة من عدمه فإذا ثبت وجود هذا الدليل فإن المبالغ المستحقة للأصول يتم تقديرها حتى يمكن تحديد مدى الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة التي لحقت بالأصل (إن وجدت).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### تابع انخفاض قيمة الأصول مادية:

في حالة تعذر القيام بتقدير المبلغ المستحق الخاص بالأصول الفردية تقوم الشركة بعمل تقدير للمبلغ المستحق الخاص بوحدة إنشاء النقد التي ينتمي إليها هذه الأصول وفي حالة القيام بتحديد مخصص مناسب وملائم فإنه يتم أيضًا تحديد أصول الشركة وتخصيصها إلى وحدات إنشاء النقد الفردية أو يتم تخصيصها إلى المجموعة الأصغر من وحدات إنشاء النقد بشكل آخر والتي بناءً عليها يمكن تحديد مخصص ملائم ومناسب كما أن المبلغ المستحق يعتبر أعلى قيمة عادلة ناقصًا تكلفة البيع وقيمة الاستخدام وفي حالة القيام بتقدير المبلغ المستحق الخاص بالأصول (أو وحدة إنشاء النقد) ليكون أقل من القيمة المرحلة الخاصة به، فإن القيمة المرحلة للأصول (وحدة إنشاء النقد) يتم تخفيضها إلى المبلغ المستحق كما يتم إثبات الخسارة الناجمة عن انخفاض قيمة الأصل على الفور في حساب الأرباح والخسائر ما لم يتم ترحيل الأصول ذات الصلة بالمبلغ المعادل والذي فيه تكون الخسارة الناجمة عن انخفاض قيمة الأصل يتم التعامل معها باعتبارها انخفاض إعادة تقييم وعندما يتم عمل احتياطي بشأن الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة فإن المبلغ الأصول المرحل (وحدة إنشاء النقد) يتم زيادته إلى التقدير المعدل الخاص بالمبلغ المستحق وحتى لا يزيد المبلغ المرحل الزائد عن القيمة المرحلة التي تم تحديدها والتي لم يلحق بها الخسارة نتيجة انخفاض القيمة يتم إثباتها في سنوات سابقة كما يتم إلغاء إثبات الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة على الفور في حساب الأرباح والخسائر ما لم يتم ترحيل الأصول ذات الصلة بقيمة إعادة التقدير والتي فيها يتم التعامل مع إلغاء الخسارة الناجمة عن انخفاض قيمة الأصل على اعتبارها زيادة إعادة تقييم.

#### الأصول المالية:

لدى الشركة هذه الأصول المالية التالية:

أرصدة نقدية وبنكية - مبالغ مستحقة ومتوفرة بالأصول المالية، يتم تصنيف هذه الأصول المالية على اعتبارها "قروض أو مبالغ مستحقة" ويعتمد هذا التصنيف على طبيعة الأصول المالية والغرض منها كما يتم تحديده في تاريخ الإدراج الأولي.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

#### ٤ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

##### تابع الأصول المالية

##### النقدية وما يعادلها:

تشتمل المبالغ النقدية وما يعادلها على النقدية والأرصدة الموجودة لدى البنوك في شكل حسابات جارية أو ودائع والتي تستحق الدفع خلال ثلاث أشهر من تاريخ الإيداع.

##### الموجودات المالية

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بالإستثمارات على أساس تاريخ التداول حيث أن شراء أو بيع الإستثمارات خاضع لبنود العقد التي تتطلب الحصول على الإستثمارات ضمن الإطار الزمني المقرر من قبل السوق المعنى، وتدرج مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المتعلقة المباشرة، بإستثناء تلك الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة.

##### أصول مالية معروضة للبيع:

يتم إثبات أو عدم إثبات الاستثمارات على أساس تاريخ المعاملة حيث تكون عملية الشراء أو البيع قيد التعاقد والتي تتطلب شروطه تسليم الأصل خلال الإطار الزمني الذي يحدد السوق المعنى ويتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة ، فضلاً عن تكاليف المعاملة التجارية المباشرة، كما يتم قياس الأصول المالية المتاحة للبيع في تاريخ إعداد التقرير اللاحق بالقيمة العادلة في حالة عدم إمكانية قياسه بشكل يعتد به، كما أن الأرباح والخسائر الناشئة من التغيرات التي تطرأ على القيمة العادلة يتم إثباتها في بيان دخل شامل ويتم تجميعها وتراكمها في احتياطي المادة التقييم الاستثمارية في حقوق الملكية وذلك بإستثناء الخسائر الناجمة عن انخفاض القيمة والفائدة المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة وإيرادات الصرف الأجنبي والخسائر الخاصة بالأصول ذات الطبيعة النقدية والتي يتم إثباتها في حساب الأرباح والخسائر، في حالة التصرف بالبيع في الأصل المالي الخاضع للبيع في الوقت الذي تم فيه تجميع وتراكم الأرباح والخسائر التراكمية مسبقاً في احتياطي المادة تقييم الاستثمار يتم إعادة تصنيفها في حساب الأرباح والخسائر.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

تابع الأصول المالية

تابع أصول مالية معروضة للبيع:

يتم إثبات أرباح الأسهم الخاصة بأدوات حقوق الملكية للأصول المالية الخاضعة للبيع في حساب الأرباح والخسائر عندما يكون للشركة الحق في استلام أرباح الأسهم المحددة.

الذمم التجارية المدينة:

بالنسبة للذمم التجارية المدينة ذات القيم الثابتة أو القابلة للتحديد والتي لم يتم إدراجها بسوق نشط يتم تصنيفها باعتبارها قروض أو مبالغ مستحقة كما يتم قياسها بسعر تكلفة الاستهلاك باستخدام طريقة الفائدة الفعالة ناقصًا انخفاض القيمة كما يتم إثبات وإدراج فائدة الدخل من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعال باستثناء المستحقات قصيرة الأجل وذلك عندما يكون إثبات الفائدة غير مادي.

انخفاض قيمة الأصول المالية:

يتم تقييم الأصول المالية التي تتعلق بمؤشرات انخفاض القيمة في تاريخ كل ميزانية عمومية ويتم انخفاض قيمة الأصل في حالة وجود دليل فعلي - نتيجة واحد أو أكثر من الأمور التي يمكن أن تحدث بعد الإثبات الأولي للأصول المالية - يفيد بأن التدفقات النقدية الآجلة المقدرة الخاصة بالاستثمار كان لها تأثير.

عدم إثبات الأصول المالية:

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي فقط عند انقضاء صلاحية الحقوق التعاقدية الخاصة بالتدفقات النقدية أو تقوم الشركة بتحويل الأصول المالية ونقلها مع كافة المخاطر والمكاسب الخاصة بملكية الأصل إلى جهة أخرى، وفي حالة عدم قيام الشركة بعملية التحويل أو النقل أو الإبقاء على كافة المخاطر ومكاسب الملكية واستمر في مباشرة الرقابة على الأصل الذي تم تحويله ونقله فإن الشركة تقوم بإثبات الفائدة المحتجزة في الأصول والالتزامات ذات الصلة التي تتعلق بالقيم والمبالغ التي يمكن سدادها، وفي حالة قيام الشركة بالإبقاء على كافة المخاطر ومكاسب الملكية المتعلقة بالأصول المالية التي تم نقلها وتحويلها فإن الشركة ستستمر في إثبات وإدراج الأصول المالية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

الالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية:

تصنيف الدين أو حق الملكية:

يتم تصنيف الدين أو الأدوات الخاصة بالحقوق المالية على اعتبارها إما التزامات مالية أو حقوق مالية وذلك طبقاً للمضمون الوارد في الارتباط التعاقدية.

أدوات حقوق الملكية:

يعتبر أداء حقوق الملكية بمثابة عقد يُثبت الفائدة المتبقية أو التي يمكن استردادها في الأصول التابعة لأي جهة بعد القيام بخضم كافة الالتزامات الخاصة بها وتصدر أدوات صك الملكية من قبل الشركة على أن يتم إثباته في المتحصلات أو الإيرادات الواردة وصافي التكاليف المباشرة.

الالتزامات المالية:

مطلوبات مستحقة أخرى أو مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء ومستحقة السداد لأطراف ذات صلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة، صافي تكاليف المعاملة التجارية كما يتم بناء على ذلك قياسها بتكلفة الاستهلاك وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعالة مع فائدة المصروفات التي يتم إثباتها أو إدراجها على أساس تحقيق إيرادات فعالة وذلك باستثناء الالتزامات قصيرة الأجل عندما يكون إثبات الفائدة غير مادي.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

تابع الالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية:

التزامات مالية أخرى:

الالتزامات المالية الأخرى بما في ذلك القروض والتي يتم قياسها مبدئيًا بالقيمة العادلة، صافي تكلفة المعاملة التجارية، كما يتم قياس الالتزامات المالية الأخرى بسعر التكلفة المستهلك وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعالة مع فائدة المصاريف التي يتم إثباتها على أساس تحقيق إيراد، وتعتبر طريقة الفائدة الفعالة طريقة تستخدم لاحتساب تكلفة الاستهلاك الخاصة بالالتزام المالي وتحديد فائدة المصروفات على المدة ذات الصلة كما أن معدل الفائدة الفعال يعتبر من المعدلات التي تقوم بتخفيض المدفوعات النقدية الآجلة المقدرة وذلك من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو خلال مدة قصيرة إذا تطلب الأمر ذلك.

استبعاد وعدم إدراج الالتزامات المالية:

تقوم الشركة بعدم إدراج الالتزامات المالية في حالة قيام الشركة بسداد ما عليها من التزامات أو إلغائها أو انقضاء مدتها.

مقابلة التكاليف والإيرادات:

إن كافة التكاليف التي تم تحديدها مع الإيرادات التي تم تحقيقها من قبل الشركة والتي تتعلق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ قد تم احتسابها وتخفيضها من الإيرادات عن العام المنتهي في ذلك التاريخ.



شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

#### ٤ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

##### محاسبة التحوط:

عند بدء علاقة التحوط، تقوم الشركة بتوثيق علاقة التحوط بين أداة التحوط والبند المتحوط له وأهداف إدارة المخاطرة وإستراتيجياتها للقيام بمعاملات تحوط متنوعة. بالإضافة، عند بدء التحوط وعلى أساس مستمر، توثق المجموعة إذا كانت أداة التحوط المستعملة في علاقة التحوط فعالة جداً لمقابلة التغيرات في القيم العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط له.

##### التحوط للتدفقات النقدية:

إن الجزء الفعال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المحددة والمؤهلة كحوط للتدفقات النقدية يتم تأجيله في حقوق الملكية. إن الربح أو الخسارة المتعلق بالجزء غير الفعال يتم الإعتراف به مباشرة في الربح أو الخسارة.

يتم إعادة ترحيل المبالغ المؤجلة في حقوق الملكية إلى الدخل الشامل الأخر في الفترات التي يتم فيها الإعتراف بالبند المتحوط له في الربح أو الخسارة في نفس المكان في قائمة الدخل الذي تم الإعتراف بالبند المتحوط له. إلا أنه حين ينتج عن المعاملة المتوقعة المتحوط لها إعتراف بأصول غير مالية أو بمطلوبات غير مالية، يتم تحويل الأرباح والخسائر التي تم تأجيلها سابقاً في حقوق الملكية إلى القياس الأولى لتكلفة الأصول أو المطلوبات.

يتوقف إستخدام محاسبة التحوط عندما تقوم الشركة بإبطال علاقة التحوط، عند إنتهاء مدة أداة التحوط أو بيعها، إلغاؤها أو تنفيذها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة التحوط. إن أية أرباح أو خسائر متراكمة والتي قد تم تأجيلها ضمن حقوق الملكية في ذلك الوقت تبقى ضمن حقوق الملكية ويتم الإعتراف بها حين يتم الإعتراف بالمعاملة المتوقعة في الربح أو الخسارة. وعندما لايعود من المتوقع حدوث المعاملة المتوقعة المتحوط لها فإن صافي الربح أو الخسارة المتراكمة المدرجة ضمن حقوق الملكية يتم تحويلها مباشرة إلى الربح أو الخسارة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٥ - الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقييم الشكوك:

٥ - ١ الأحكام الهامة وتطبيقها في السياسات المحاسبية:

خلال قيام الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التابعة لها والتي وردت في الإيضاح رقم ٣ فقد قامت الإدارة بإصدار الأحكام التالية التي لها تأثير كبير على القيم والمبالغ المدرجة في القوائم المالية (بصرف النظر عن القيم الخاصة بالتقديرات والتي يتم تناولها فيما يلي):

#### تصنيف الأصول:

خلال عملية إجراء تصنيف الأصول تقوم الشركة بإصدار أحكام متنوعة وهذا الحكم من شأنه تحديد ما إذا كان الأصل يعتبر أصل استثماري أو عقار أو معدات أو أدوات أو أراضي تم الاحتفاظ بها بهدف إعادة البيع، كما تقوم الشركة بوضع المعيار الذي يقوم بممارسة هذا الحكم بأسلوب مناسب يتفق مع التعريفات الخاصة بالأصول الاستثمارية أو المعدات أو الأدوات أو الأرض التي تم الاحتفاظ بها بغرض إعادة بيعها، وعند إصدار هذا الحكم تضع الإدارة في اعتبارها المعيار التفصيلي والتوجيهات وثيقة الصلة التي تتعلق بتصنيف الأصول حسب ما هو وارد في معيار المحاسبة الدولية ٢ - ١٦ - ٤٠ وعلى وجه التحديد استخدام الأصل طبقاً لما هو محدد من قبل الإدارة.

#### إثبات الإيرادات:

خلال الفترة الزمنية السابقة تم التوقيع على اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين الشركة والأطراف الأخرى ذات الصلة وقامت الشركة بالأخذ في الاعتبار المعيار الخاص بإثبات الإيرادات وبناءً عليه إثبات التكاليف ذات الصلة وفي تحديد ما إذا كان المعيار يفي من عدمه وتقوم الشركة بالأخذ في الاعتبار عملية تحويل ونقل المخاطر ومكاسب الملكية واستلام المبالغ حسب ما هو متفق عليه بجدول المدفوعات واحتمالية تحصيل الفرق المستحق الذي يقوم على الثقة الائتمانية للأطراف الأخرى.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٥ - تابع الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقييم الشكوك:

٥ - ٢ المصادر الرئيسية الخاصة بعدم التأكد في التقدير:

الفروض الأساسية التي تتعلق بالمستقبل وغيرها من المصادر الأخرى الأساسية التي تتعلق بعدم التأكد في التطبيق في تاريخ إعداد المركز المالي والتي تشكل خطر هام في إحداث تسوية مادية للقيم المرحلة الخاصة بالأصول والخصوم خلال العام المالي الحالي فهذه يتم مناقشتها فيما يلي على النحو التالي:

#### العمر الافتراضي للأصل والمعدات والأدوات والأصول المادية:

تقوم الشركة بمراجعة القيم المتبقية والعمر الافتراضي للأصل المقدر والمعدات والأدوات والأصول المادية في نهاية مدة إعداد التقارير السنوية وذلك بما يتفق مع معيار المحاسبة الدولية ١٦ - ٣٨ كما تقرر الإدارة أن توقعات العام الحالي لا تختلف مع التقديرات السابقة التي تمت بناء على المراجعة.

#### تقييم الاستثمارات الخاصة بحقوق الملكية الخاضعة للبيع والغير مدرجة:

يبنى تقييم الاستثمارات الخاصة بحقوق الملكية الخاضعة للبيع والغير مدرجة على معاملات السوق الحديثة التي تقوم على أساس تجاري دون تحيز أو محاباة، وفي حالة عدم وجود سوق نشطة لهذه الاستثمارات أو أي معاملات تجارية حديثة التي من شأنها يمكن أن تقدم دليل على القيمة العادلة الحالية، فإن هذه الاستثمارات يتم ترحيلها بسعر التكلفة ناقصًا الخسائر الناجمة عن انخفاض القيمة إن وجد وترى الإدارة أن القيم المرحلة لحقوق الملكية الغير مدرجة لا تختلف من الناحية المادية عن قيمها العادلة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٥ - تابع الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقييم الشكوك:

٥ - ٢ تابع المصادر الرئيسية الخاصة بعدم التأكد في التقدير:

#### انخفاض قيمة المبالغ المستحقة الأخرى:

يتم عمل تقدير للمبالغ الخاضعة للتحويل والمبالغ المستحقة الأخرى في حالة عدم التمكن من تحصيل كامل المبلغ، كما أن تحديد إذا ما كان المبالغ المستحقة قد انخفض قيمتها مما يُعطي الحق للإدارة بعمل تقييم لاعتماد محدد ووضع السيولة الخاصة بالعملاء والأطراف ذات الصلة ومعدلات الاسترداد التاريخية بما في ذلك إجراء مناقشة مع قسم الشؤون القانونية ومراجعة المناخ الاقتصادي الحالي كما توصلت الإدارة إلى عدم الحاجة إلى أي انخفاض في القيمة بشأن المبالغ المستحقة الأخرى بالنسبة إلى المبلغ الذي تم تقديمه مسبقاً.

#### مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

يتم تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بالرجوع إلى مجموعة من العوامل للتأكد أن الذمم المدينة غير مدرجة بأعلى من قيمتها نتيجة لعدم تحصيلها. تستند مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها لكافة العملاء إلى مجموعة متنوعة من العوامل، بما في ذلك إجمالي جودة وأعمار الذمم المدينة والتقييم الائتماني المستمر لأوضاع العملاء المالية والضمانات المطلوبة من العملاء في ظروف معينة. ويتم أيضاً، تسجيل مخصصات محددة للحسابات الفردية عندما تدرك الشركة عدم قدرة العميل على الوفاء بالتزاماته المالية.

#### تقدير القيمة العادلة الخاصة بالأصل الاستثماري:

يبنى تقييم الأصل الاستثماري على القيمة العادلة وترى الإدارة أن القيمة المرحلة لهذه الأصول الاستثمارية لا تختلف من الناحية المادية عن القيمة العادلة الخاصة بها.

شركة اشراق العقارية ش.م.ع  
 إيضاحات بشأن القوائم المالية  
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤  
 إيضاح (٦)  
 الأصول الثابتة.

يتم استهلاك الأصول الثابتة بطريقة القسط الثابت طبقاً للمعيار الاقتراضي وهي كما يلي:

الإجمالي	كروانات	إثاث / بيكورات ومعدات مكتبية	برامج وأجهزة كمبيوتر	المسارات	التأجيل
٢,٩٨٥,٢٦٤	١٦,٩٦٥	٩٢٢,٨١٠	٩٩٢,٥٨٩	٢,٠٥٣,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
١٢,٧٣٧	-----	١,١٧٤	١١,٠٦٣	-----	الإضافات خلال السنة
٣,٩٩٨,١٠١	١٦,٩٦٥	٩٢٣,٩٨٤	١,٠٠٤,١٥٢	٢,٠٥٣,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
(٣,١١٢,٨١٦)	(١٦,٩٦٥)	(٩٢٢,٨١٠)	(٩٧٦,٨٣٤)	(١,٦٩٧,٢٠٧)	مجمع الإهلاك :
(١,٨٦٤,٣٣٩)	-----	(١,٠١٧٤)	(١,٩١٠,٠٥)	(١,٦٦٠,٦٠)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
(٣,٨٠٠,١٥٥)	(١٦,٩٦٥)	(٩٢٣,٩٨٤)	(٩٩٥,٩٣٩)	(١,٨١٣,٢٦٧)	الإهلاك خلال السنة
١٩٧,٩٤٦	-----	-----	٨,٢١٣	١٨٩,٧٣٣	صافي القيمة الدفترية
٣٧١,٥٤٨	-----	-----	١٥,٧٥٥	٢٥٥,٧٩٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
	-----	-----			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣



شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح ( ٩ )

المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

مدفقة ٢٠١٣ درهم	مدفقة ٢٠١٤ درهم	
٣٩٠,٢٦٠,١١٨	٢٩٧,٣٩٨,٦٣٦	الذمم التجارية
٣٥,١١٢,٣٤٧	٩,١٨٧,٣٤٧	دفعات مقدمة للموردين
٩٦٩,٨٣٧	٧٤٨,٦١٩	مصروفات مدفوعة مقدماً
١٢٤,٥٣٨	١,٢٤٨,٧٧٤	مدينون متدوعون
<u>٤٢٦,٤٦٦,٨٤٠</u>	<u>٣٠٨,٥٨٣,٣٧٦</u>	إجمالي المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	-----	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>٤١٦,٤٦٦,٨٤٠</u>	<u>٣٠٨,٥٨٣,٣٧٦</u>	صافي المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(٥١,١٥٠,٠٠٠)	(١٣٣,٢٥٠,٠٠٠)	ناقصاً: الذمم التجارية طويلة الأجل
<u><u>٣٦٥,٣١٦,٨٤٠</u></u>	<u><u>١٧٥,٣٣٣,٣٧٦</u></u>	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى قصيرة الأجل

تتمثل الذمم المدينة في ذمم تجارية ناتجة عن بيع أراضي خلال الفترة لعملاء الشركة و تحتسب فوائد على هذه الأرصدة، تخضع هذه الأرصدة لجداول سداد متفق عليها بين الشركة و العملاء.

احتساب القيم الغير محصلة في تاريخ استحقاقها يكون طبقاً لتقديرات الإدارة ، و تشمل أرصدة الذمم المدينة على مبلغ ٢٩٧,٣٩٨,٦٣٦ درهم كذمم مستحقة التحصيل و لم تحصل حتى تاريخ إعداد المركز المالي وتم إعادة جدولتها لاحقاً من قبل الإدارة بالاتفاق مع العملاء و تعتبر إدارة الشركة أن هذه القيم مؤكدة التحصيل.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح ( ١٠ )

موجودات مالية متاحة للبيع

تتمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع في أسهم مشتراه في بنك عجمان ومحافظ أسهم للتداول والتي تتيح للشركة فرصة بيعها مع الحصول على عائدات و أرباح رأسمالية ناتجة عن عملية البيع بقيمة برصيد ١٢,٣٩١,٦٦١ درهم (٢٠١٣: ٩٨٠,١٣٠ درهم).

مدققة ٢٠١٣ درهم	مدققة ٢٠١٤ درهم	
٩٨٠,١٣٠	١٢,٣٩١,٦٦١	إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
٩٨٠,١٣٠	١٢,٣٩١,٦٦١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

الحركة خلال السنة هي كالتالي:

مدققة ٢٠١٣ درهم	مدققة ٢٠١٤ درهم	
٩٨٣,٢٢٢	٩٨٠,١٣٠	الرصيد كما في أول السنة
-----	١٩,٨٤١,٩٢١	إضافات خلال السنة
(٣,٠٩٢)	(٨,٤٣٠,٣٩٠)	خسارة القيمة العادلة خلال السنة ، صافى
٩٨٠,١٣٠	١٢,٣٩١,٦٦١	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

خلال السنة ، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المقبوضة من الموجودات المالية المتاحة للبيع ١,٨٦٧,٨٦٣ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣ : صفر درهم).

إيضاح ( ١١ )

أراضي محتفظ بها لإعادة البيع

تم إستبعاد قيم أراضي محتفظ بها لإعادة البيع وإضافتها إلى الإستثمارات العقارية للسنة المالية ٢٠١٤.

مدققة ٢٠١٣ درهم	مدققة ٢٠١٤ درهم	
٨٩,٢٤٧,٢٠٨	-----	أراضي محتفظ بها لإعادة البيع
٨٩,٢٤٧,٢٠٨	-----	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

تتمثل الأراضي المحتفظ بها لإعادة البيع في تكلفة الأراضي المشتراه بغرض إعادة بيعها في حين أن إدارة الشركة تنوى بيع هذه الأراضي لاحقا أو استثمارها و تطويرها بغرض بيع الوحدات الاستثمارية مستقبلا و تظهر هذه الأراضي بسعر تكلفتها في أرصدة المركز المالي.



شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح ( ١٢ )

النقد و ما يعادله

مدققة ٢٠١٣ درهم	مدققة ٢٠١٤ درهم	
٣٩٧,٢٩٩,٢١٠	٤٦٢,٢٢٠,٨٤٧	ودائع ثابتة
١٢٢,٢٣٥,٤٨٤	٣٩٤,٠٩١,٤٤٦	نقدية لدى البنوك "جاري"
١٠١,٤٥٤	٩٢,٢٩٢	نقدية بالصندوق
<u>٥١٩,٦٣٦,١٤٨</u>	<u>٨٥٦,٤٠٤,٥٨٥</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

يشتمل رصيد الودائع الثابتة قصيرة الأجل على ودائع بقيمة ١٦,١١٤,٨٨٧ درهم مرهونة لدى البنوك في مقابل الحصول على تسهيلات بنكية.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٠,٢٨% و ٠,٣٨% سنوياً بناءً على تواريخ استحقاق الإيداعات.

إيضاح ( ١٣ )

أطراف ذات علاقة

تجرى الشركة خلال المسار الاعتيادي للأعمال معاملات مختلفة بشروط و أحكام منفق عليها مع جهات ذات علاقة كما تم تعريفها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة. تتمثل الجهات ذات العلاقة في أعضاء مجلس الإدارة ، المدراء و الشركات التابعة لهم، شركات مملوكة أو مدارة و متحكم فيها و مدرائها و شركائها و المدراء الرئيسيين.

و طبقاً لتقديرات إدارة الشركة فإن كافة المعاملات مع الشركات ذات العلاقة لا تختلف اختلاف جوهري عن تلك المعاملات التي تتم مع الأطراف الأخرى.

إن المعاملات المالية المتداخلة بين الشركة و الشركات ذات العلاقة تتعلق جميعها بحركة رأس المال العامل.

مدققة ٢٠١٣ درهم	مدققة ٢٠١٤ درهم	
٢٤٢,٨١٣,٠٣٩	٢٤٢,٨١٣,٠٣٩	أطراف ذات علاقة دائنة
		قصير الأجل
		طمسوح للإستثمارات
<u>٢٤٢,٨١٣,٠٣٩</u>	<u>٢٤٢,٨١٣,٠٣٩</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح ( ١٤ )

رأس المال المدفوع

خلال الربع الأخير من العام ٢٠١٤ تم رفع رأس مال الشركة بمبلغ (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ستمائة مليون درهم بالإضافة إلى توزيعات على المساهمين في شكل أسهم منح بإجمالي ٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم ليصبح رأس مال الشركة بمبلغ (٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠) مليارين وثلاثمائة وخمسة وعشرون مليون درهم موزع على (٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠) مليارين وثلاثمائة وخمسة وعشرون مليون سهم ، بقيمة اسمية مقدارها (١) درهم واحد لكل سهم مدفوعة بالكامل وجميعها أسهم نقدية.

إيضاح ( ١٥ )

الاحتياطي القانوني

طبقاً للقانون الاتحادي الخاص بتنظيم الشركات للعام ١٩٨٤ و تعديلاته يجب احتجاز ما يعادل ١٠% من صافي الأرباح كاحتياطي قانوني حتى يصل إلى ما يعادل ٥٠% من رأس مال الشركة.

مدفقة	مدفقة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
١٠٠,٨٦٠,١٥٧	١٣٢,٧٢٦,٣٥١	الرصيد كما في أول السنة
٣١,٨٦٦,١٩٤	-----	المحول من صافي الأرباح
<u>١٣٢,٧٢٦,٣٥١</u>	<u>١٣٢,٧٢٦,٣٥١</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

إيضاح ( ١٦ )

الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى

مدفقة	مدفقة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
٩٠,٢٦٨,٨٧١	٢,٦٤٠,٧١٢	دائنو توزيعات أرباح
٢٣٤,٥٩٦	٥١٦,١٦١	مصروفات مستحقة
٩,١٠٩,٠٩٢	٤٤٠,٧٠٠	ذمم تجارية
-----	٢٧٠,٧١٨	أخرى
٦٣٤,١٠٩	-----	أوراق الدفع
<u>١٠٠,٢٤٦,٦٦٨</u>	<u>٣,٨٦٨,٢٩١</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

تأخذ الشركة على عاتقها سداد الإلتزامات طبقاً لشروط العقود المبرمة مع الأطراف الأخرى وذلك طبقاً لسياسات الشركة الخاصة بالمخاطر المالية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح ( ١٧ )

مخصص ترك الخدمة للعاملين

مدققة	مدققة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
٤٩١,٩٦٣	٦٥٥,٩٦٧	الرصيد في بداية الفترة
١٥٣,٧٤٣	٢٦٦,٠٦٠	محمل خلال الفترة
(٣٩,٧٣٩)	(٤١,١٨٤)	إستيعادات خلال الفترة
<u>٦٥٥,٩٦٧</u>	<u>٨٣٥,٨٤٣</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

إيضاح ( ١٨ )

دفعات مستلمة من العملاء.

يتمثل رصيد الدفعات المستلمة من العملاء في دفعات مستلمة مقدما من العملاء بقيمة ٤,٢١٦,٢٩٧ درهم (٢٠١٣):  
٤,٢١٦,٢٩٧ (درهم) كإيجارات مستلمة مقدما مقابل إيجارات تشغيلية طبقا لاتفاقية مسطحة.

إيضاح ( ١٩ )

القروض

تتمثل أرصدة القروض في قرض منح للشركة خلال العام المالي ٢٠١٠ من بنك محلي بمعدل فائدة ١% و برصيد تراكمي ١٥,١٨١,٠٤٦ درهم و قد تم منحه للشركة بضمان ودائع ثابتة مرهونة لدى البنك.

مدققة	مدققة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
١٥,٥٥٥,٢٧٢	١٥,٢٣٠,٧٤٥	الرصيد كما في أول الفترة
٢٣٠,٧٤٥	٤١٤,٨٤٢	فوائد خلال الفترة
(٥٥٥,٢٧٢)	(٤٦٤,٥٤١)	مسدد من قيمة القروض
<u>١٥,٢٣٠,٧٤٥</u>	<u>١٥,١٨١,٠٤٦</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤
		قروض قصيرة الأجل
١٥,٢٣٠,٧٤٥	١٥,١٨١,٠٤٦	قرض تمويلي
<u>١٥,٢٣٠,٧٤٥</u>	<u>١٥,١٨١,٠٤٦</u>	اجمالي القروض قصيرة الأجل

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح ( ٢٠ )

الإيرادات

مدققة	مدققة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
٦٩٤,٦١٩,٣٠٢	٢٤١,٥١١,٩٩٥	بيع عقارات
٢٢,٠١٠,٠٣٦	٢٦,٧٥٠,٩٥٦	إيرادات من أعمال تشغيلية
<u>٧١٦,٦٢٩,٣٣٨</u>	<u>٢٦٨,٢٦٢,٩٥١</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

خلال الربع الأخير من السنة المالية ٢٠١٤ تم إلغاء بعض عقود بيع أراضي.

إيضاح ( ٢١ )

تكاليف الإيرادات

مدققة	مدققة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
٣٦٥,٣٥٤,٧٨٧	٦٢,٣٤٠,٠٠٠	تكاليف عقارات مباعه
١٠,٧٠٠,٠٠٠	١٢,١٠٢,٣٢٥	تكاليف مباشرة لأعمال تشغيلية
<u>٣٧٦,٠٥٤,٧٨٧</u>	<u>٧٤,٤٤٢,٣٢٥</u>	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

إيضاح ( ٢٢ )

المصروفات العمومية

تتضمن المصروفات العمومية مبلغ ٥,٥٩٤,٨٠٩ درهم عبارة عن مرتبات ومزايا الموظفين (٢٠١٣: ٥,٩١٣,٩٩٠ درهم).

إيضاح ( ٢٣ )

إيرادات تمويل.

مدققة	مدققة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
٣٣١,٤٢٠	١,٨٧٦,٦٧١	دخل فوائد:
٢,٢١٢	١٤,٣٠٣	ودائع بنكية ثابتة
<u>٣٣٣,٦٣٢</u>	<u>١,٨٩٠,٩٧٤</u>	حسابات جارية وتحت الطلب
		الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ / ٢٠١٤

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح (٢٤)

المحمل / العائد على السهم.

لقد تم إحتساب المحمل / العائد الأساسي على السهم العادي بتقسيم صافي خسائر/ أرباح السنة على متوسط عدد الأسهم المصدرة خلال السنة والبالغ عددها ٢,٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٣.

إيضاح (٢٥)

الوسائل المالية.

- فئات الأدوات المالية:

٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
		الموجودات المالية
٩٨٠,١٣٠	١٢,٣٩١,٦٦١	موجودات مالية متاحة للبيع
٩٠٠,٠٢٠,٨٠٤	١,١٥٥,٠٥١,٩٩٤	قروض ودمم مدينة (بما فيها النقد وما يعادله)
<u>٩٠١,٠٠٠,٩٣٤</u>	<u>١,١٦٧,٤٤٣,٦٥٥</u>	المجموع
		المطلوبات المالية
١١٥,٨٤٨,٧٨٤	١٩,٠٩٣,٣٠١	مطلوبات مالية مفاصة بالتكلفة
<u>١١٥,٨٤٨,٧٨٤</u>	<u>١٩,٠٩٣,٣٠١</u>	المجموع

- إدارة مخاطر رأس المال:

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى لذوي الإختصاص من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح (٢٥)

الوسائل المالية (تابع)

- القيمة العادلة للوسائل المالية:

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن به تبادل أصل أو دفع إلتزام من خلال معاملة تجارية بين أطراف راغبين وعلى دراية بهذه المعاملة. لذلك يمكن أن ينشأ فروقات بين القيمة الدفترية ضمن طريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

تعتبر الإدارة أن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمها العادلة.

يتم تسجيل جميع الأدوات المالية مبدئياً بقيمتها العادلة على أساس أسعار السوق السائدة.

- معدل المديونية المثلى:

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم المجلس بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين.

إن معدل المديونية المثلى في نهاية السنة هو كما يلي:

مدققة	مدققة	
٢٠١٣	٢٠١٤	
درهم	درهم	
١٥,٢٣٠,٧٤٥	١٥,١٨١,٠٤٦	المديونية (١)
١,٩٢٥,٥١٢,٣٢٥	١,٩٨٧,٧٢٤,١٨٦	حقوق الملكية (٢)
<u>٠,٧٩%</u>	<u>٠,٧٦%</u>	معدل المديونية / حقوق الملكية

(١) إن المديونية تمثل الإقتراض القصير والطويل الأجل كما هو مفصل في الإيضاح ١٩.

(٢) تضم حقوق الملكية كامل رأس المال والإحتياطيات للشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح (٢٥)

الوسائل المالية (تابع)

إدارة مخاطر الائتمان :

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف المقابلة بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية. لقد قامت الشركة بتبني سياسة التعامل فقط مع أطراف لديهم مقدرة إئتمانية جيدة وتقوم الشركة بعمل تقييم مستمر للظروف المالية للحسابات المدينة. إن التعرض الإئتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة. وتحدد الشركة الأطراف المقابلة على أنها لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة.

إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك لديها تقييمات إئتمانية عالية تم التقييم من قبل مؤسسات تقييم إئتمانية عالمية أو هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إدارة مخاطر سعر الفائدة :

تنتج مخاطر الشركة المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقراضات الأموال بمعدلات فائدة عائمة وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تقوم الشركة بإدارة فعالة لمخاطر معدلات الفائدة على ودائعها.

إن الشركة معرضة لمخاطر سعر الفائدة للتدفق النقدي وتقوم بإدارة هذه المخاطر بإبرام عقود حد معدلات الفائدة.

لا تتعرض الشركة لمخاطر مهمة نتيجة لسعر الفوائد ، لا تعتبر عرضة لمخاطر مؤثرة جراء تغير أسعار العملات .

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح (٢٥)

الوسائل المالية (تابع)

- تحليل حساسية معدلات الفوائد

لقد تم تحديد تحليل الحساسية المبينة أدناه بناءً على التعرضات لمعدلات الفوائد من الأدوات غير المشتقة كما في نهاية سنة التقرير. وبخصوص المطلوبات بمعدلات عائمة فقد تم إعداد التحليل بإعتبار أن المبلغ المطلوب كما في نهاية سنة التقرير قد كان مطلوب طوال السنة. يمثل إستعمال زيادة أو نقص بمعدل ١٠٠ نقطة هامشية تقييم الإدارة لأي تغيير محتمل وموضوعي في معدلات الفوائد.

٢٠١٤

+ زيادة ١٠٠ نقطة هامشية

٤,٦٢٢,٢٠٨

- إنخفاض ١٠٠ نقطة هامشية

(٤,٦٢٢,٢٠٨)

٢٠١٣

+ زيادة ١٠٠ نقطة هامشية

٣,٩٧٢,٩٩٢

- إنخفاض ١٠٠ نقطة هامشية

(٣,٩٧٢,٩٩٢)

- مخاطر السيولة:

تتمثل مخاطر السيولة في عدم مواجهة الشركة لالتزاماتها المالية طبقاً للاتفاقيات المبرمة كما أن قياس و توافر السيولة يحتاج إلى متابعة مستمرة من قبل الإدارة. لا تتعرض الشركة لمخاطر السيولة نظراً لتوافر النقدية المتاحة مع وجود الموازنة التقديرية المسبقة لتوفير الاحتياجات النقدية.



شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاح (٢٦)

النشاط الجغرافي للشركة.

ينحصر النشاط الجغرافي للشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاح (٢٧)

اعتماد المركز المالي.

المركز المالي والبيانات المالية تم اعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠١٥.

إيضاح (٢٨)

عام.

تم تقريب الأرقام الظاهرة بالبيانات المالية إلى أقرب درهم صحيح .

\*\*\*\*\*