

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الصفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة
٤	بيان المركز المالي الموحد
٥	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٦	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٨	بيان التدفقات النقدية الموحد
٩ - ٤٢	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") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ١,٠٤٥ مليون درهم لسنة ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٧٢٢ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٢٨٢ مليون درهم (٢٠١٣: ١٥٥ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

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

مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ من قبل السادة/ كى بي إم جي، الذي تم تعيينهم كمدققي حسابات للمجموعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٠ مارس ٢٠١٤.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة
٢٦ يناير ٢٠١٥

دييار
DEYAAR

Deyaar Development PJSC

P.O. Box 30833, Dubai, United Arab Emirates

T+ 971 4 395 7700 F+ 971 4 395 7613 www.deyaar.ae

A public joint stock company formed in Dubai, Commercial Registration # 1012435

Paid Up Capital of AED 5,778,000,000

٥

Am

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية الموحدة

السادة المساهمين
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير مدققي الحسابات حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لـ "ديار للتطوير ش.م.ع" ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، التي تشمل على بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وكذلك البيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشمل على بيان الدخل المنفصل الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد) والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

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

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

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

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

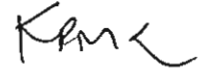
أمور أخرى

إن البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ قد تم تدقيقها من قبل شركة تدقيق حسابات أخرى، والتي أبدت في تقريرها الصادر بتاريخ ٤ فبراير ٢٠١٤ رأي غير متحفظ حول تلك البيانات.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، فإننا نؤكد أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات اللازمة لتدقيقنا، وأن البيانات المالية تتفق، من كافة النواحي المادية، مع متطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) وكذلك بنود تأسيس الشركة؛ وأن الشركة قد قامت بالاحتفاظ بسجلات مالية منتظمة وأن محتويات تقرير أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء في السجلات المالية للشركة. كما لم يسترع انتباهنا وجود أي مخالفات للقانون المذكور أعلاه أو لبنود التأسيس خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، التي من شأنها أن تؤثر تأثيراً مادياً سلبياً على أعمال الشركة أو مركزها المالي.



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

التاريخ: 26 JAN 2015

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٣	٢٠١٤		
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
		٥	الممتلكات والسجلات
٢٧,١٠٦	٣٩,٨٦٥	٦	العقارات الاستثمارية
٢٦٥,٥٢١	٣٢٩,٣٢٠	٧	الاستثمارات في اتصالات مشتركة وشركات زميلة
٩٥٩,٥٦٢	١,٠٣٢,٥٧٩	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢٦١,١٥٧	٦٩٥,٩٠٦	١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٤٤,٢٤٠	٣٥,٠٠٥	١٢	الودائع الثابتة طويلة الأجل
-	٥٣,٥٥٩	٨	الموجودات المالية المتاحة للبيع
٢٥,٣٨١	٢٤,٨٤١		
١,٥٨٣,٠٦٧	٢,٢١١,٠٧٥		
			الموجودات المتداولة
١,٤٠٩,٨٠٥	٧٠٧,٢٢٨	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
١,٥٩٢	١,٧٤٢		المخزون
١٤٥,٧١٩	٢٢٤,٦٠٨	١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢,٦٣٣,٦٧٣	١,٩٥٩,٩٧٤	١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
٥٤٧,٨٢٥	٩٩٤,٢٩٢	١٢	التقد والأرصدة المصرفية
٤,٧٣٨,٦١٤	٣,٨٨٧,٨٤٤		
٦,٣٢١,٦٨١	٦,٠٩٨,٩١٩		إجمالي الموجودات
=====	=====		
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة الأم
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٣	رأس المال
١٩٤,٠٨١	٢١٣,٣٩٤	١٤	الاحتياطي القانوني
(٤,٨٦٣)	-		احتياطي تحويل العملات
٦,٠٤٦	٥,٥٠٦	٨	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع
(١,٨٨٦,٣٧٣)	(١,٦٢٣,٨٣٦)		الخسائر المتراكمة
٤,٠٨٦,٨٩١	٤,٣٧٣,٠٦٤		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٠٥,١٦١	٤٨٢,٨٧٠	١٥	القروض
١١٤,٤٠٥	١٠١,٣١٧	١٦	السلفيات من العملاء
٦,٤٧٠	١,٢٤١	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
٧,٧٦٩	٩,٣٥٠	١٩	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٦٣٣,٨٠٥	٥٩٤,٧٧٨		
			المطلوبات المتداولة
٣٢١,٢٢٨	١٦٧,٢٩٢	١٥	القروض
٤٣٩,٥٣٤	١٨٦,٩٦٨	١٦	السلفيات من العملاء
٧٧٢,٩٤٧	٦٦٠,٤١٥	١٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٥١,٦١٩	٢٥,٧٣٣	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
-	٧٦,٤٩٥	٢٥	مخصص المطالبات
١٥,٦٥٧	١٤,١٧٤	١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,٦٠٠,٩٨٥	١,١٣١,٠٧٧		
٢,٢٣٤,٧٩٠	١,٧٢٥,٨٥٥		إجمالي المطلوبات
٦,٣٢١,٦٨١	٦,٠٩٨,٩١٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
=====	=====		

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة 26 JAN 2015 وتم توقيعها بالإتابة عنه من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٣	٢٠١٤		
ألف درهم	ألف درهم		
٧٢٢,٠٥٥	١,٠٤٥,٣٣٧	٢٠	الإيرادات
(٤١٤,٥٩٨)	(٧٤٢,٠٢٣)	٢١	مصروفات التشغيل
١٧,١٨٨	١٩,٤٨٣	٢٢	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١١٩,١٠٤)	(١٥٥,٩٧٤)	٢٣	المصروفات العمومية والإدارية
-	(٧٦,٤٩٥)	٢٥	مخصص المطالبات
-	١٤٧,٩٢٢	٢٦	التزام تم عكسه
-	(٦٨,٦٢٥)	٢٧	مخصص انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً مقابل شراء عقارات
-	١٦,٩٨٢	٢٣	الأرباح من استبعاد عقار استثماري
٤٩,٤٦٩	٥٠,١١٧	٦	الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة
٢٧,٦٧٩	-	٢	الأرباح من استبعاد شركة تابعة
٢٨٢,٦٨٩	٢٣٦,٧٢٤		الأرباح التشغيلية
(٤٣,١٥٤)	(٣٩,٣٥٩)	٢٨	تكاليف التمويل
٥,٥١١	٧,٤٩٧	٢٨	إيرادات التمويل
(٣٧,٦٤٣)	(٣١,٨٦٢)		تكاليف التمويل - صافي
(٥٣,٦٣٦)	٥,٨٨٠	٧	الأرباح / (الخسائر) من استبعاد ائتلاف مشترك قبل تعديل إعادة التصنيف
(٢٢,٦٤٩)	(٤,٨٦٣)	٧	إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المترجمة من الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد ائتلاف مشترك
(٧٦,٢٨٥)	١,٠١٧	٧	صافي الأرباح / (الخسائر) من استبعاد ائتلاف مشترك
(١٤,٢٤٤)	٧٥,٩٧١	٧	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة وشركات زميلة
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠		أرباح السنة
====	====		
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠		الأرباح المنسوبة إلى: مالكي الشركة الأم
====	====		
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠		
====	====		
٢,٦٧ فلس	٤,٨٨ فلس	٢٩	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة
====	====		

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	أرباح السنة
٢٠١٣	٢٠١٤		
ألف درهم	ألف درهم		
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠		
			الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
٤,٨٦٤	(٥٤٠)	١	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
٢٢,٦٤٩	٤,٨٦٣	٧	خسائر تحويل العملات الأجنبية المُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد انقلاف مشترك
٢٧,٥١٣	٤,٣٢٣		الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
١٨٢,٠٣٠	٢٨٦,١٧٣		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
١٨٢,٠٣٠	٢٨٦,١٧٣		المنسوية إلى:
١٨٢,٠٣٠	٢٨٦,١٧٣		مالكي الشركة الأم
١٨٢,٠٣٠	٢٨٦,١٧٣		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إجمالي حقوق الملكية	الخسائر المتراكمة	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع	احتياطي تحويل العملات	الاحتياطي القانوني	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣,٩٠٤,٨٦١	(٢,٠٢٥,٠٧٦)	١,١٨٢	(٢٧,٥١٢)	١٧٨,٢٦٧	٥,٧٧٨,٠٠٠
١٥٤,٥١٧	١٥٤,٥١٧	-	-	-	-
-	(١٥,٨١٤)	-	-	١٥,٨١٤	-
٢٧,٥١٣	-	٤,٨٦٤	٢٢,٦٤٩	-	-
٤,٠٨٦,٨٩١	(١,٨٨٦,٣٧٣)	٦,٠٤٦	(٤,٨٦٣)	١٩٤,٠٨١	٥,٧٧٨,٠٠٠
٢٨١,٨٥٠	٢٨١,٨٥٠	-	-	-	-
-	(١٩,٣١٣)	-	-	١٩,٣١٣	-
٤,٣٢٣	-	(٥٤٠)	٤,٨٦٣	-	-
٤,٣٧٢,٠٦٤	(١,٦١٣,٨٣١)	٥,٥٠٦	-	٢١٣,٣٩٤	٥,٧٧٨,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٩ إلى ٤٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات
(تشكل جزءاً من البيانات المالية)

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

٢ ملخص حول السياسات المحاسبية

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات التي تم بيانها، ما لم يذكر خلاف ذلك.

١-٢ أساس الإعداد

توضح هذه البيانات المالية الموحدة المركز المالي والتدفقات النقدية ونتائج عمليات الشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها مجتمعة بـ"المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتملة وفقاً لحقوق الملكية. راجع إيضاح ٣٦.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

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

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم في الإيضاح رقم ٤ الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التحديد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للبيانات المالية الموحدة.

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٤ أو بعد ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التالية عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

• المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية

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

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

يضع المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية إطار شامل واحد لتحديد كيفية وحجم وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يحل المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "الإيرادات" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ "عقود الإنشاءات" والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية "برامج ولاء العملاء". يسري المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٥ على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو بعد ذلك التاريخ كما يجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

ليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير الجديدة والمعدلة تأثيراً هاماً على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

• احتساب الاستحواذ على حصص في عمليات مشتركة (التعديلات على المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية)

• توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨)

تقوم الإدارة حالياً بتقييم المعايير والتعديلات والتفسيرات المبينة أعلاه لتحديد ما إذا كان لها أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة الخاصة بالمجموعة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-١-٢ استبعاد شركة تابعة

في ٢٦ ديسمبر ٢٠١٢، قرر مجلس إدارة الشركة تصفية شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة وهي "شركة أوميغا الهندسية المحدودة (أوميغا). وبالتالي، قامت دائرة التنمية الاقتصادية في ٢٩ أغسطس ٢٠١٣ بإصدار شهادة تصفية وتوقفت الشركة عن السيطرة الفعلية على شركة أوميغا.

فيما يلي إيرادات ونتائج الفترة المنتهية في ٢٩ أغسطس ٢٠١٣ وصافي موجودات شركة أوميغا في ذلك التاريخ:

٢٩ أغسطس ٢٠١٣	
الف درهم	
(غير مدققة)	
١٥,٥٣٦	إجمالي الموجودات
١٣٢,٩٥٧	إجمالي المطلوبات

١١٧,٤٢١	صافي المطلوبات
=====	
(١٠,٠٠٠)	استثمار في شركة أوميغا قامت الشركة بخفض قيمته
(٧٩,٧٤٢)	ذمم مدينة من شركة أوميغا قامت الشركة بخفض قيمتها، صافية من المخصصات

٢٧,٦٧٩	صافي الأرباح من الاستبعاد
=====	

الفترة المنتهية في	
٢٩ أغسطس ٢٠١٣	
الف درهم	
(غير مدققة)	
٤,٠٠٤	الإيرادات
=====	
-	خسارة الفترة
=====	

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

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

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

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

(ب) المعاملات المحفوظة عند التوحيد

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

(ج) الشركات الزميلة

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

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

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

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

(د) الائتلافات المشتركة

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

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(د) الائتلافات المشتركة (تابع)

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

٣-٢ التقارير حول القطاعات

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

٤-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

(ج) شركات المجموعة

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

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

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

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

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

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

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ الممتلكات والمعدات

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

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

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

السنوات	نوع الموجودات
٢٠	مباني
٤	التحسينات على العقار المستأجر
٤ - ٥	أثاث وتجهيزات
٤	معدات مكتبية
٤	مركبات

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

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

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

٦-٢ العقارات الاستثمارية

الاعتراف

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

القياس

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

عندما تقوم المجموعة بتطوير عقار استثماري قائم لكي يتم استخدامه في المستقبل كعقار استثماري يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا يتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة التطوير الخاصة به.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقار مشغول من قبل المالك

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

بيع العقارات الاستثمارية

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

٧-٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

٨-٢ الموجودات المالية

١-٨-٢ التصنيف

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

(١) قروض ونعم مبنية

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٢ الموجودات المالية (تابع)

١-٨-٢ التصنيف (تابع)

(ب) موجودات مالية متاحة للبيع

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

٢-٨-٢ الاعتراف والقياس

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

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

٩-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية

(١) موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

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

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٩-٢ انخفاض قيمة الموجودات المالية (تابع)

(ب) موجودات مصنفة على أنها متاحة للبيع

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

١٠-٢ العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

١١-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

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

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

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

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

١٢-٢ النقد وما يعادله

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

١٣-٢ امتيازات الموظفين

(١) 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 التتيرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة وللقوانين المحلية ذات الصلة المطبقة على الشركات التابعة في الأقطار الأخرى. تعتبر الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٣-٢ امتيازات الموظفين (تابع)

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

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. حيث 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.

١٤-٢ دفعات مقدمة من عملاء

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

١٥-٢ ذمم دائنة تجارية

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

١٦-٢ القروض

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

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

١٧-٢ تكاليف القروض

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

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

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

١٨-٢ المخصصات

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

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية أن يستدعي الأمر خروج موارد لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالأخذ بعين الاعتبار فئة الالتزامات بشكل عام. يتم الاعتراف بمخصص حتى لو كانت احتمالية خروج الموارد الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٨-٢ المخصصات (تابع)

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون مطلوبة 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.

١٩-٢ تحقق الإيرادات

تتألف الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو المستحق القبض من بيع البضائع والخدمات في سياق الأعمال الاعتيادية لأنشطة المجموعة.

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

(أ) مبيعات العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية إلى المشتري. تعتبر المخاطر والامتيازات قد تحولت عندما يتم تسجيل سند الملكية القانوني باسم المشتري، والذي يحدث عادة في حالة بيع العقارات فقط بعد الانتهاء من الإنشاءات والتسليم الفعلي للعقار. ومع ذلك، وفي حالات معينة، قد يتم منح المشتري حق الانتفاع قبل استلام سند الملكية القانوني، وبالتالي يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية في تلك المرحلة. في مثل هذه الحالات، شريطة ألا يكون لدى المجموعة أعمال إضافية كبيرة يتعين إنجازها فيما يتعلق ببيع العقار، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل حق الانتفاع إلى المشتري.

(ب) إيرادات 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 المبيعة 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 ببيبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

(ج) إيرادات العقود من الأعمال الميكانيكية والكهربائية والصحية

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

عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة العقد بصورة موثوقة، ويكون من المرجح أن يكون العقد مربحاً يتم الاعتراف بإيرادات العقد على مدى فترة العقد بالرجوع إلى مرحلة الإنجاز. يتم الاعتراف بتكاليف العقد كمصروفات بالرجوع إلى مرحلة إنجاز العقد في نهاية فترة التقرير. عندما يكون من المرجح أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة مباشرة كمصرف.

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

إن التغييرات في أعمال العقد والمطالبات ومدفوعات الحوافز يتم إدراجها في إيرادات العقد وفقاً لما تم الاتفاق عليه مسبقاً مع العميل بحيث يمكن قياسها بصورة موثوقة.

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

تُعلن المجموعة، في بيان المركز المالي، عن صافي مركز العقد بالنسبة لكل عقد سواء كان بمثابة أصل أو التزام. يعتبر العقد أصلاً إذا تجاوزت التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها (ناقصاً الخسائر المعترف بها) فواتير سير العمل. في حين يعتبر العقد بمثابة التزام إذا تجاوزت فواتير سير العمل التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها (ناقصاً الخسائر المعترف بها).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٢ تحقق الإيرادات (تابع)

(د) إيرادات الخدمات

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

(هـ) إيرادات الإيجارات

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

(و) إيرادات الفائدة

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

(ز) إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢٠-٢ ضريبة الدخل

يتم احتساب ضريبة الدخل الحالية على أساس القوانين الضريبية المطبقة أو التي سيتم تطبيقها بشكل جوهري بتاريخ بيان المركز المالي في البلدان التي تدير فيها الشركات التابعة والشركات الزميلة للمجموعة عملياتها وتكون إيراداتها من تلك العمليات خاضعة للضريبة. تقوم الإدارة بإجراء تقييم دوري للقرارات المتخذة بشأن العوائد الضريبية الخاصة بالعمليات عندما تكون الأنظمة الضريبية المطبقة خاضعة للتفسير، كما تقوم برصد مخصصات حسب الاقتضاء على أساس المبالغ المتوقع سدادها للملطات الضريبية.

٢١-٢ توزيعات الأرباح

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

٢٢-٢ عقود الإيجار

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

٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

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

تتولى إدارة الخزينة المركزية (خزينة المجموعة) إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم خزينة المجموعة بتحديد وتقييم المخاطر المالية بالتعاون مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

(أ) مخاطر السوق

(1) 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.

(2) مخاطر الأسعار

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

(3) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، فيما لو كانت معدلات الأرباح على القروض قد ارتفعت / انخفضت بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٧,٠١٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣): لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٨,٧٠٣,٠٠٠ درهم، وذلك كنتيجة رئيسية لانخفاض أو ارتفاع مصروف الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

(ب) مخاطر الائتمان

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٥٣,٥٥٩	ودائع ثابتة طويلة الأجل
١٥٠,١٢٧	١٧٣,١٤٤	الذمم المدينة التجارية والأخرى باستثناء المدفوعات مقدماً
٢,٦٣٣,٦٧٣	١,٩٥٩,٩٧٤	والسلفيات للمقاولين والموردين
٥٤٦,٩٧٩	٩٩٣,١١٣	المستحق من أطراف ذات علاقة
-----	-----	الأرصدة المصرفية
٣,٣٣٠,٧٧٩	٣,١٧٩,٧٩٠	
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(د) مخاطر السيولة

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

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

التدفقات النقدية التعاقدية		في غضون سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	
أكثر من خمس سنوات ألف درهم	من ٢ - ٥ سنوات ألف درهم				
					في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٣٤,٥٠٦	٣٨١,٨٨٨	١٥٦,١٥٣	٥٧٢,٥٤٧	٥٤٤,٥٨٦	تسهيلات تمويل إسلامي
-	٩٤,٩٨٤	٢٤,٢٧٠	١١٩,٢٥٤	١٠٥,٥٧٦	قروض أخرى
-	-	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	١,٢٤١	٢٥,٧٣٣	٢٦,٩٧٤	٢٦,٩٧٤	محتجزات دائنة
-	-	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	١٤,١٧٤	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٣٤,٥٠٦	٤٧٨,١١٣	٨٨٠,٧٤٥	١,٣٩٣,٣٦٤	١,٣٥١,٧٢٥	
=====	=====	=====	=====	=====	
					في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٤٩,٥٤٢	٣٧٨,٥٤٠	٣١٣,٤٩٠	٧٤١,٥٧٢	٧٠١,٨٧٠	تسهيلات تمويل إسلامي
١٩,٠٠٨	١٠٠,٣٠٩	٢٤,٠٣٤	١٤٣,٣٥١	١٢٤,٥١٩	قروض أخرى
-	-	٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	٦,٤٧٠	٥١,٦١٩	٥٨,٠٨٩	٥٨,٠٨٩	محتجزات دائنة
-	-	١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٦٨,٥٥٠	٤٨٥,٣١٩	١,١٧٧,٧٤٧	١,٧٣١,٦١٦	١,٦٧٣,٠٨٢	
=====	=====	=====	=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

لم تكن هناك تغييرات في منهج المجموعة المتبع في إدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف المتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، التي تلزم بها المجموعة، لا تخضع المجموعة إلى أي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣-٣ قياس القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة. يتضمن ذلك فريق قسم المالية الذي يكون مسؤولاً بصورة عامة عن متابعة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣، ويقوم بتقديم تقارير بشأنها مباشرة إلى المسؤول المالي الرئيسي.

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

يتم تقديم تقارير حول الأمور الهامة الخاصة بالتقييم إلى لجنة التدقيق لدى المجموعة.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المدرج 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:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
٢٤,٨٤١	-	-	٢٤,٨٤١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ الموجودات المالية المتاحة للبيع
٢٥,٣٨١	٢٥,٣٨١	-	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ الموجودات المالية المتاحة للبيع

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

١-٤ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

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

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

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

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

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

(ب) استرداد استثمار في ائتلاف مشترك

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

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

- معدل خصم بنسبة ١١٪ على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى المجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو بنسبة ٣,٣٪ على أساس التقييم المتحفظ لمعدل النمو على المدى الطويل.

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٥ الممتلكات والمعدات

المجموع ألف درهم	مركبات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	تصنيفات على العقارات المستأجرة ألف درهم	مباني ألف درهم	التكلفة
٦٩,٤٧٩	٦٧٨	٢٤,٧٤٨	٦,٣٣٧	٣٨١	٣٧,٣٣٥	في ١ يناير ٢٠١٣
٤,٠٢٧	-	٥٢٣	١٥٧	-	٣,٣٤٧	إضافات
٧,٢٨١	١,٣٥٢	٢,٦١٦	٣,٢٥٢	٧٦٠	(٦٩٤)	تدريبات
(١٠٣)	-	(٤٣)	(١٠)	-	-	استعدادات
(٢٣,٣٤٠)	(١,٢٣٧)	(٨,١٣٣)	(٢,٦٥١)	(٤٢٧)	(١٠,٨٨٧)	استعداد شركة تابعة
٥٧,٣٤٩	٧٩٣	١٩,٧١١	٧,٠٢٠	٧١٤	٢٩,١٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
١٥,٦٤٧	٥٠٠	١,٣٧٥	٥٢٦	٢,٦٠٤	١٠,٦٤٢	إضافات / تحويرات
(٣٨٠)	(٣٨٠)	-	-	-	-	استعدادات
٧٢,٦١٦	٩١٣	٢١,٠٨٦	٧,٥٥٦	٢,٣١٨	٣٩,٧٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٣٣,٩٢٩	٦٤٦	٢١,٥٥٦	٦,٣١٢	٣٨١	٥,٠٣٤	الاستهلاك
٣,٤٧٩	٥١	١,٧٦١	٦١	-	١,١٠٧	في ١ يناير ٢٠١٣
٧,٢٨٦	١,٣٣٤	٢,٥٥٩	٣,٢٤٣	٦٥٦	(٥٠٦)	المحتمل للسنة (إيضاح ٢٣)
(١٠٠)	-	(٤١)	(٥٩)	-	-	تدريبات
(١٤,٣٥١)	(١,٢٣٧)	(٧,٧٨٦)	(٢,٦٥٥)	(٤٢٧)	(٢,٢٤٦)	استعدادات
٣٠,٢٤٣	٧٩٣	١٨,٠٤٩	٦,٩٠٢	٦١٠	٣,٨٨٩	استعداد شركة تابعة
٢,٨٨٨	٦٢	٩٠٤	٩٨	٢١٧	١,٥٥٧	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
(٣٨٠)	(٣٨٠)	-	-	-	-	المحتمل للسنة (إيضاح ٢٣)
٣٢,٧٥١	٤٧٥	١٨,٩٥٣	٧,٠٠٠	٨٧٧	٥,٤٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٣٩,٨٦٥	٤٣٨	٢,١٣٣	٥٥٦	٢,٤٤١	٢٤,٢٩٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٢٧,١٠٦	-	١,٦٦٢	١٢٨	١٠٤	٢٥,٢١٢	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

إن المباني التي تبلغ قيمتها الدفترية ٢٠١٣:٢٠١٤:٢٠١٥:٢٠١٦:٢٠١٧ (٢١,٩٤٦,٤٦٤ ألف درهم) مرهونة بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية

٢٠١٣	٢٠١٤	وحدات التجزئة في الإمارات	الأراضي في الولايات المتحدة الأمريكية	الأراضي في الإمارات	المكاتب في الإمارات	النظام المتدرج للقيمة العادلة
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
		٣	٢	٣	٣	
٢١٥,٩١٦	٢٦٥,٥٢١	-	١٠٤,٩٢١	٩٢,٠٣٦	٦٨,٥٦٤	القيمة العادلة في ١ يناير
١٣٦	١٥	-	-	١٥	-	إضافات
-	(١٠٤,٩٢١)	-	(١٠٤,٩٢١)	-	-	الاستيعادات
-	١١٨,٥٨٨	١١٨,٥٨٨	-	-	-	المحول من عقار محتفظ به للبيع (إيضاح ٩)
٤٩,٤٦٩	٥٠,١١٧	٥٠,١١٧	-	-	-	صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٢٦٥,٥٢١	٣٢٩,٣٢٠	١٦٨,٧٠٥	-	٩٢,٠٥١	٦٨,٥٦٤	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر

قامت الشركة خلال السنة بإعادة تصنيف المحفظة الخاصة بوحدة التجزئة من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ١١٨ مليون درهم. عند إعادة التصنيف قامت الشركة بتحويل العقارات بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل مما أدى إلى تحقيق أرباح قيمة عادله بقيمة ٥٠ مليون درهم والتي تم الاعتراف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية. تمت عملية إعادة التصنيف نتيجة لنية الإدارة في تغيير الاستخدام وفقاً لنموذج عمل الشركة ذات الصلة.

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 معقدة) 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 مركزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

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

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، لا يوجد لدى المجموعة أية التزامات تعاقدية قائمة فيما يتعلق بعمليات الإصلاحات والصيانة المستقبلية.

تشمل المصاريف التشغيلية المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ١٥٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ١٤٦,٠٠٠ درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٥,٢٧٤,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٤,٧٧٠,٠٠٠ درهم) من الاستثمارات العقارية.

يتم ضمان القروض المصرفية بموجب عقارات استثمارية بقيمة ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم) (إيضاح ١٥).

عمليات التقييم

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

عمليات التقييم (تابع)

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

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

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	أدنى تأثير أقصى تأثير	حساسية تقديرات الإدارة أقصى تأثير ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسمة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدره معدل الخصم	٨٠ درهم إلى ١٨٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً ٪١٢,٣	(٧٣٣) ٨,٤١٩	٧٣٣ (٦,٧٢٩)

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

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة

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

قيمة الإيجار المقدره (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.

فيا يتعلق بقطع الأراضي يتم إجراء التقييم من قبل شركة مستقلة متخصصة في مجال مسح الأراضي واستشاري عقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية. يتم تقييم العقارات باستخدام منهج القيمة المتبقية مع مراعاة إجمالي قيمة أعمال التطوير المقترحة بافتراض إنجازها وخصم إجمالي قيمة أعمال التطوير بمعدل خصم مناسب لفترة الإنشاء. يتم افتراض واقتطاع تكاليف الإنشاء لأعمال التطوير المقترحة من إجمالي قيمة أعمال التطوير لتحديد القيمة المتبقية للأرض.

تم تحديد التقييم الخاص بوحدة التجزئة عن طريق قسم المالية لدى المجموعة وذلك باستخدام القيم العادلة التوضيحية الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ والتي تم الحصول عليها من قبل شركات مستقلة في مجال مسح الأراضي واستشاري عقارات. قامت شركات مسح الأراضي باستخدام الطرق الخاصة بمقارنة المبيعات ورسمة رأس المال لتحديد القيم العادلة لوحدات التجزئة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٧ الاستثمار في الائتلافات المشتركة والشركات الزميلة

الإجمالي المالي		الشركات الزميلة		الائتلافات المشتركة		
٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,١٦٣,١٤٨	٩٥٩,٥٦٢	٢٧٣,٨٢٨	٢٧٤,٦٦٢	٨٨٩,٣٢٠	٦٨٤,٩٠٠	في ١ يناير
(١٤,٢٤٤)	٧٥,٩٧١	٨٣٤	٢٠,٥٨٦	(١٥,٠٧٨)	٥٥,٣٨٥	حصة الأرباح/ (الخسارة)
-	(٢,٩٥٤)	-	(٢,٩٥٤)	-	-	إعادة شراء حصة من قبل شركة زميلة
(١٨٩,٣٤٢)	-	-	-	(١٨٩,٣٤٢)	-	استبعاد استثمار
٩٥٩,٥٦٢	١,٠٣٢,٥٧٩	٢٧٤,٦٦٢	٢٩٤,٢٩٤	٦٨٤,٩٠٠	٧٤٠,٢٨٥	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

الاستثمار في الشركات الزميلة

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

في السنة السابقة، كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٤٠٪ في شركة "لاندمارك العقارية ذ.م.م" ("لاندمارك العقارية")، شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وتعمل في مجال الوساطة العقارية. تم خلال السنة الحالية تصفية أعمال "لاندمارك العقارية"، وتم بتاريخ ١٣ مارس ٢٠١٤ إصدار شهادة إلغاء الرخصة التجارية من قبل دائرة التنمية الاقتصادية.

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

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الأرباح/ (الخسائر) ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٤					
الزوراء	٢٢,٧٢	٣٠٤,١٢٤	(٨٠,٥٨٦)	١٩,٨٢٧	٢٠,٥٨٦
استبعاد استثمار		٣٠٤,١٢٤	(٨٠,٥٨٦)	١٩,٨٢٧	٢٠,٥٨٦
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
الزوراء	٢٢,٧٢	٢٥٦,٢٠١	(٥٠,٥٤٩)	١,٩٥٨	٩٥٢
لاندمارك العقارية *	٤٠	١٩٨	(١٨١)	-	(١٨١)
		٢٥٦,٣٩٩	(٥٠,٧٣٠)	١,٩٥٨	٨٣٤
		=====	=====	=====	=====

* خلال السنة السابقة في ٢٠١٣، تجاوزت حصة المجموعة في الخسائر المتراكمة للشركة الزميلة القيمة الدفترية للاستثمار، ولذلك لم يتم الاعتراف بخسائر أخرى.

بلغت حصة المجموعة في التزامات الشركات الزميلة ٤٤,٧٢٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٧,٤٢٩,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٧ الاستثمار في الانتلافات المشتركة والشركات الزميلة (تابع)

الاستثمار في الانتلافات المشتركة

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

اسم الشركة	الحصة المحفوظ بها %	بلد التأسيس	الموجودات غير المتداولة ألف درهم	الموجودات المتداولة ألف درهم	المطلوبات غير المتداولة ألف درهم	المطلوبات المتداولة ألف درهم	صافي الأرباح/ (الخسائر) ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٤ أراضي للتطوير ذ.م.م. شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م.*	٥٠	الإمارات	٥٩١,٧٣٧	٥٢٢,٢٦٠	١٥,٤٣٣	٢٧٣,٣٧٧	٥٥,٣٨٥
	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-	-
			٥٩١,٧٣٧	٥٢٢,٤١٠	١٥,٤٣٣	٢٧٣,٣٧٧	٥٥,٣٨٥
			=====	=====	=====	=====	=====
٣١ ديسمبر ٢٠١٣ أراضي للتطوير ذ.م.م. شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م.*	٥٠	الإمارات	٥٢٨,١١٨	٣٦٤,٣٩٦	٥,١٦٠	١٩٥,٣٢٧	(١٥,٠٧٨)
	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-	-
			٥٢٨,١١٨	٣٦٤,٥٤٦	٥,١٦٠	١٩٥,٣٢٧	(١٥,٠٧٨)
			=====	=====	=====	=====	=====

بلغت حصة المجموعة التناسبية في التزامات الانتلافات المشتركة ١٣٣,٦٢٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٢٨٩,٦١٧,٠٠٠ درهم).

* لم يبدأ هذا الانتلاف المشترك تنفيذ عملياته التجارية.

بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠١٣، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية بيع وشراء أسهم مع الشريك الآخر في الانتلاف المشترك بغرض بيع استثمارها في "الاركو ديار"، ("الانتلاف المشترك") والخروج من انتلافها المشترك. وعليه، قامت الشركة ببيع حصتها البالغة ٥٠٪ في "الاركو ديار" بعد الحصول على الموافقة من قبل إدارة ومجلس إدارة المجموعة.

فيما يلي صافي موجودات "الاركو ديار" في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وصافي الخسائر من الاستبعاد:

٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ألف درهم	
٣٧٨,٦٨٩ (٥)	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
----- ٣٧٨,٦٨٤ =====	صافي الموجودات
١٨٩,٣٤٢ ١٣٥,٧٠٦	حصة ٥٠٪ من صافي الموجودات ثمن البيع
----- (٥٣,٦٣٦)	الخسارة من الاستبعاد قبل تعديل إعادة التصنيف إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المترجمة من الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد انتلاف مشترك
----- (٢٢,٦٤٩)	
----- (٧٦,٢٨٥) =====	صافي الخسارة من الاستبعاد

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٨ الموجودات المالية المتاحة للبيع

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
٢٠,٥١٧	٢٥,٣٨١
٤,٨٦٤	(٥٤٠)
-----	-----
٢٥,٣٨١	٢٤,٨٤١
=====	=====

في ١ يناير
التغير في القيمة العادلة

في ٣١ ديسمبر

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد الإثشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم
١,٩٧٠,٢٧٨	٢٤٠,٠٠٠	٩٣٤,٠٦٦
٩٨,٩٠٩	٤,٣٩٦	٩٤,٥١٣
(٧٠,٩١٦)	-	(١٤,٠٥٠)
١٧٥,٤٩٧	-	٣٤٧
٣٩٨	-	٣٩٨
-	-	(٧٥٤,١١٧)
(٥٠٣,٢٠٤)	-	-
-----	-----	-----
١,٦٧٠,٩٦٢	٢٤٤,٣٩٦	٢٦١,١٥٧
٧٤٣,٠٨٩	٣٠٨,٧٨٣	٤٠١,٧٧٥
-	-	(١٦١,٤٣٤)
(١٦٠,٠٣٦)	-	(١١٤,٣٧٥)
١٥٨,٩٤٩	-	-
(١١٨,٥٨٨)	-	-
(١٠,٦٤٢)	-	-
(٨٨٠,٦٠٠)	-	-
-----	-----	-----
١,٤٠٣,١٣٤	٥٥٣,١٧٩	٢٨٧,١٢٣

في ١ يناير ٢٠١٣

الإضافات

مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)

عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)

تكاليف اقتراض مرسلة (إيضاح ٢٨)

التحويلات

المبيعات (إيضاح ٢١)

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الإضافات (إيضاح ١١ (ج))

التحويل نتيجة لإنجاز العقارات

التعديل (راجع إيضاح ١٧) // إعادة التصنيف

إلى السلفيات (إيضاح ١٠)

عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)

التحويل إلى عقار استثماري (إيضاح ٦)

التحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)

المبيعات (إيضاح ٢١)

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
٢٦١,١٥٧	٦٩٥,٩٠٦
١,٤٠٩,٨٠٥	٧٠٧,٢٢٨
-----	-----
١,٦٧٠,٩٦٢	١,٤٠٣,١٣٤
=====	=====

الاستحقاق طويل الأجل

الاستحقاق قصير الأجل

كما في ٣١ ديسمبر

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تابع)

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أظهر صافي انخفاض معكوس بقيمة ١٥٨,٩٤٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ١٠٤,٥٨١,٠٠٠ درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف التشغيلية" (إيضاح ٢١).

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

تم رهن أحد المباني وقطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٩٢,٧٥٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٢٨٢,٩٩٧,٠٠٠ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

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

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٩,٨٢٨	٢٧٣,٢٣٨	الذمم المدينة التجارية
(١٢٥,٠٤٧)	(١١٨,٥٠٧)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
٨٤,٧٨١	١٥٥,١٣١	
-	٤٥,٧٥٠	سلفة لشراء عقارات (١)
٥٣,٥٩٢	١١,٦٢٥	مبلغ مستحق القبض من إلغاء اتفاقية بيع
١,٧٠١	٥٤١	السلفيات المقدمة للمقاولين
٣٣,٩١٠	٣٣,٥٦٠	السلفيات المقدمة للموردين
٦,٥١٢	٥,٨٥٠	مبالغ مدفوعة مقنماً وذمم مدينة أخرى
٩,٥٦٣	٧,١٥٦	مدينون آخرون
١٠٥,٢٧٨	١٠٤,٤٨٢	
١٩٠,٠٥٩	٢٥٩,٦١٣	
(١٤٥,٧١٩)	(٢٢٤,٦٠٨)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
٤٤,٣٤٠	٣٥,٠٠٥	الاستحقاق طويل الأجل

(١) سلفة لشراء عقارات

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨٧,٥١٠	١٨٧,٥١٠	سلفة لشراء حصة في أحد المشروعات العقارية
-	١١٤,٣٧٥	سلفة لشراء عقارات (إيضاح ٩)
١٨٧,٥١٠	٣٠١,٨٨٥	
(١٨٧,٥١٠)	(٢٥٦,١٣٥)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة السلفيات (الإيضاحين ٢٥ (١)، ٢٧)
-	٤٥,٧٥٠	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى (تابع)

(١) سلفة لشراء عقارات (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، لم يتم رصد مخصص كامل لذمم مدينة تجارية بمبلغ ١٢٤,٤٣٠,٠٠٠ (٢٠١٣: ٥٧,٢٤١,٠٠٠).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة التي لم تتعرض لانخفاض القيمة ٣٠,٧٠٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٢٧,٥٤٠,٠٠٠). فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٥,٢٣١	لم يحن موعد سدادها
٧,٦٦٦	١٤,٦٠٥	حتى ٣ أشهر
١٩,٨٧٤	١٠,٨٦٦	أكثر من ٣ أشهر
-----	-----	
٢٧,٥٤٠	٣٠,٧٠٢	
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١١٨,٥٠٧,٠٠٠ درهم لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل (٢٠١٣: ١٢٥,٠٤٧,٠٠٠ درهم). إن الذمم المدينة التي تعرضت لانخفاض في القيمة بصورة فردية ترتبط بصورة أساسية بالعملاء الذين يعانون من ظروف اقتصادية حرجة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٥,٠٤٧	١١٨,٥٠٧	أكثر من ٦ أشهر
=====	=====	

فيما يلي الحركات في مخصص الذمم المدينة التجارية الذي تم رسده من قبل المجموعة:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥١,٣٣٩	١٢٥,٠٤٧	في ١ يناير
٢,٧١٦	(٦,٥٤٠)	(عكس) مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
(٢,٧١٦)	-	ذمم مدينة مشطوبة خلال السنة لعدم قابلية تحصيلها
(٢٦,١٩٢)	-	عكس مخصص عند استبعاد شركة تابعة
-----	-----	
١٢٥,٠٤٧	١١٨,٥٠٧	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم

١٨٣	٣,٥٢٢
-----	-----

أحد المساهمين الرئيسيين
إيرادات تشغيلية/ تمويلية أخرى

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٣,٣٩٠	٢٦,٥٠٦
٥٥٦	١,٢٨٧
٨٧٠	١,٥٠٠
-----	-----
٢٤,٨١٦	٢٩,٢٩٣
=====	=====

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل
تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

(ج) المستحق من شركات الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
١٣٦,٣٢٦	١٣١,٩٧٦
٢,٤٩٧,٣٤٧	١,٨٢٧,٩٩٨
-----	-----
٢,٦٣٣,٦٧٣	١,٩٥٩,٩٧٤
=====	=====

قصيرة الأجل
المستحق من ائتلافات مشتركة
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

يتألف النقد والأرصدة المصرفية من ودیعة ثابتة بمبلغ ٤٥٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم) لدى بنك دبي الإسلامي، أحد المساهمين الرئيسيين في الشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من بنك دبي الإسلامي ٣٠٣,٣٥٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣: ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم).

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

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة:

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) المستحق من شركات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

عند إجراء التعديلات على الاتفاقية الأصلية، تم تخفيض ثمن البيع بمبلغ ٧٣١ مليون درهم تقريباً، وذلك نتيجة لالتزام المشتري بسداد هذا الرصيد عند الطلب، في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أو قبل ذلك التاريخ سواء نقداً أو عيناً، أو كليهما.

في السنة الحالية، ووفقاً لملاحق اتفاقية البيع والشراء الأصلية لقطعة الأرض، المبرمة مع المطور الرئيسي، قامت المجموعة بتعديل الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة، مما ترتب عليه تخفيض إضافي لثمن البيع بواقع ١٤١ مليون درهم. تم عكس المبلغ مستحق القبض ضمن سجلات الشركة بعد اقتطاع الدفعات المتعهد بها في المستقبل بمبلغ ٢٧٩ مليون درهم (راجع إيضاح ٣١) فيما يتعلق بحقوق شراء قطع أراضي من ثمن البيع وفقاً لاتفاقية البيع والشراء.

خلال السنة الحالية، قام الطرف ذي العلاقة بالتنازل عن قطع أراضي، وبذلك تمت تسوية الرصيد المدين بمبلغ ٦٦٩,٣٠٧,٥١٠ درهم مقابل الحساب المدين القائم (راجع إيضاح ٩). تتوقع الإدارة أن يتم سداد الرصيد المدين خلال سنة ٢٠١٥. إن الإجراءات القانونية المتعلقة بإنجاز اتفاقية التسوية/التعديلات المدرجة على الاتفاقية ما تزال قيد التنفيذ كما في تاريخ الميزانية العمومية.

(د) المستحق إلى شركات الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
١,٦٠٥	١,٨٧٥
١٤,٠٥٢	١٢,٢٩٩
-----	-----
١٥,٦٥٧	١٤,١٧٤
=====	=====

قصيرة الأجل
المستحق لأحد المساهمين الرئيسيين
المستحق لائتلافات مشتركة

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
٢٨٠,٨٤١	١٥٨,٠٦٦
٢٦٦,١٣٨	٨٨٨,٦٠٦
٨٤٦	١,١٧٩
-----	-----
٥٤٧,٨٢٥	١,٠٤٧,٨٥١
-	(٥٣,٥٥٩)
-----	-----
٥٤٧,٨٢٥	٩٩٤,٢٩٢
=====	=====

النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب
ودائع ثابتة قصيرة الأجل
النقد في الصندوق

ناقصاً: وديعة ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بالتوقيع على برنامج إعادة هيكلة مالي مع أحد المؤسسات المالية بغرض تسوية وديعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم. فيما يلي الشروط الأساسية لبرنامج إعادة الهيكلة المالي:

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

عقب التوقيع على برنامج إعادة الهيكلة، ودراسة شروطها الرئيسية، قامت الإدارة بالاعتراف بانخفاض قيمة بمبلغ ١٥,٣ مليون درهم (إيضاح ٢٣)، وتأثر القيمة الحالية بمبلغ ٦,٧ مليون درهم على الوديعة الثابتة طويلة الأجل.

خلال السنة، حصلت الشركة على مبلغ ٢٥ مليون درهم من المؤسسة المالية فيما يتعلق بسداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف القيمة القائمة على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٢ النقد والأرصدة المصرفية (تابع)

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٤٧,٨٢٥	١,٠٤٧,٨٥١	النقد والأرصدة المصرفية
(٢٠,٠٠٠)	(٦٠٨,٥٥٩)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر
-----	-----	
٥٢٧,٨٢٥	٤٣٩,٢٩٢	النقد وما يعادله
=====	=====	

تتطوي الودائع الثابتة قصيرة الأجل على فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل. تخضع الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب لمعدلات فائدة تتراوح بين ٠,٥٥٪ إلى ١,١٠٪ سنوياً (٢٠١٣: ٠,٥٥٪ إلى ١,٧٥٪ سنوياً).

١٣ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٤ احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية بدولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل نسبة ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

١٥ القروض

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩٩,٥٨٧	٣٩٧,٣٠٥	طويلة الأجل
١٠٥,٥٧٤	٨٥,٥٦٥	التزامات التمويل الإسلامي
-----	-----	القروض الإسلامية الأخرى
٥٠٥,١٦١	٤٨٢,٨٧٠	
-----	-----	
٣٠٢,٢٨٣	١٤٧,٢٨٣	قصيرة الأجل
١٨,٩٤٥	٢٠,٠٠٩	التزامات التمويل الإسلامي
-----	-----	القروض الإسلامية الأخرى
٣٢١,٢٢٨	١٦٧,٢٩٢	
-----	-----	
٨٢٦,٣٨٩	٦٥٠,١٦٢	إجمالي القروض
=====	=====	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٥ القروض (تابع)

التزامات التمويل الإسلامي	القروض الإسلامية الأخرى	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٧٤٩,١٥٤	١٣٨,٢٩٦	٨٨٧,٤٥٠	في ١ يناير ٢٠١٣
-	(٩,٢٠٠)	(٩,٢٠٠)	استبعاد شركة تابعة
(٤٧,٢٨٤)	(٤,٥٧٧)	(٥١,٨٦١)	مبالغ مسددة
٧٠١,٨٧٠	١٢٤,٥١٩	٨٢٦,٣٨٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
(١٥٧,٢٨٣)	(١٨,٩٤٥)	(١٧٦,٢٢٨)	مبالغ مسددة
٥٤٤,٥٨٧	١٠٥,٥٧٤	٦٥٠,١٦١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة والمضاربة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم رئيسي) ومن مصارف إسلامية محلية ومؤسسات مالية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٥,٥٪ سنوياً (٢٠١٣): معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٦,٢٥٪ سنوياً، يُستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية أو ربع سنوية متساوية القيمة على مدى فترة من خمس إلى عشر سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير. إن التزامات التمويل الإسلامي مضمونة برهونات على عقارات مصنفة ضمن فئة العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع (إيضاح ٩) وممتلكات ومعدات (إيضاح ٥) واستثمارات عقارية (إيضاح ٦).

تشمل التزامات التمويل الإسلامي أيضاً تمهيلات تم الحصول عليه من مؤسسة مالية بمبلغ ١٤٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٣): ٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم، من ضمنه مبلغ ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم تم تصنيفه على أنه طويل الأجل، ولا يخضع لمعدل ربح، ويستحق سداؤه على أقساط نصف سنوية على مدى سنة ونصف. تم عكس الاستحقاق طويل الأجل من القروض ضمن البيانات المالية بالقيمة العادلة بعد الخصم. راجع أيضاً الإيضاح ٢٦.

تشمل القروض مبلغ بقيمة ٣٠٣,٣٥٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣): ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم) تم الحصول عليه من مساهم رئيسي.

١٦ السلفيات المقدمة من العملاء

تمثل السلفيات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع بقيمة ٢٨٨,٢٨٥,٠٠٠ درهم (٢٠١٣): ٥٥٣,٩٣٩,٠٠٠ درهم).

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٣,٤٧٢	٣٣,٣٧٧	الذمم الدائنة التجارية
٣٩٦,٨٨٨	٣٩٦,٨٨٨	ذمم دائنة لشراء أراضي
٨١,٦٢٨	١,٧٧٨	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة (راجع إيضاح ٢٦)
٥١,٥٥٩	٢٧,٤٧٧	مستحقات تكاليف مشروعات (راجع إيضاح ٩)
٤,١٥٢	٤,١٥٢	ضريبة مستحقة الدفع
١٩٥,٢٤٨	١٩٦,٧٤٣	ذمم دائنة أخرى ومصاريح مستحقة
٧٧٢,٩٤٧	٦٦٠,٤١٥	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

		١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
٢٠١٣	٢٠١٤		
ألف درهم	ألف درهم		
٦,٤٧٠	١,٢٤١		الاستحقاق طويل الأجل
٥١,٦١٩	٢٥,٧٣٣		الاستحقاق قصير الأجل
-----	-----		
٥٨,٠٨٩	٢٦,٩٧٤		ذمم المحتجزات الدائنة
=====	=====		

من المقرر سداد المحتجزات طويلة الأجل للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة إلى خمس سنوات من تاريخ بيان المركز المالي. إن القيمة العادلة لذمم المحتجزات الدائنة طويلة الأجل تقارب قيمها الدفترية نظراً لأن أثر الخصم لا يعتبر كبيراً.

		١٩	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢٠١٣	٢٠١٤		
ألف درهم	ألف درهم		
٨,٥٠٢	٧,٧٦٩		في ١ يناير
١,٨٤٥	٢,٩٠٠		المحمل للسنة
(١,٣١٦)	(١,٣١٩)		التعويضات المدفوعة
(١,٢٦٢)	-		التزام محول عن استبعاد شركة تابعة
-----	-----		
٧,٧٦٩	٩,٣٥٠		في ٣١ ديسمبر
=====	=====		

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

		٢٠	الإيرادات
٢٠١٣	٢٠١٤		
ألف درهم	ألف درهم		
٥١٣,٣٩٠	٩٤٨,٩٥٩		بيع عقارات
١١٠,٩٤٧	٢,٨٥٢		إيرادات مصادرة عقارات
٣٤,٧٢٦	٣٧,٩١٨		إدارة عقارات
٣٠,٦٩٧	٢٥,٢٦٦		إيرادات تأجير
٢٨,٢٩١	٣٠,٣٤٢		إدارة مرافق
٤,٠٠٤	-		إيرادات عقود
-----	-----		
٧٢٢,٠٥٥	١,٠٤٥,٣٣٧		
=====	=====		

		٢١	التكاليف التشغيلية
٢٠١٣	٢٠١٤		
ألف درهم	ألف درهم		
٥٠٣,٢٠٤	٨٨٠,٦٠٠		تكاليف بيع عقارات (إيضاح ٩)
(١٠٤,٥٨١)	(١٥٨,٩٤٩)		عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٩)
٩,٩٥٤	١٦,٠٥٥		إدارة مرافق
١,٩٩٣	-		تكاليف عقود
٤,٠٢٨	٤,٣١٧		تكاليف تأجير
-----	-----		
٤١٤,٥٩٨	٧٤٢,٠٢٣		
=====	=====		

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(تابع)

٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
-	٤,٢٠٩
١٧,١٨٨	١٥,٢٧٤
-----	-----
١٧,١٨٨	١٩,٤٨٣
=====	=====

رسوم إدارة المبيعات
الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٣ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
٦٤,٨٩٧	٧٨,٠٥٨
١١,٤٥٨	٥,٨٢٨
٨,٣٠٨	٦,٧٣٤
٧,١٨٢	٢٥,٤٠٦
٣,٥٧٠	٢,٩٧٩
٣,٤٧٩	٢,٨٨٨
٣,١٥٠	٣,٢٤٥
٢,٧١٦	-
١,٠٩٠	٩٧٢
-	١٥,٣٦١
١٣,٢٥٤	١٤,٥٠٣
-----	-----
١١٩,١٠٤	١٥٥,٩٧٤
=====	=====

تكاليف موظفين (إيضاح ٢٤)
أتعاب مشاركة
أتعاب قانونية ومهنية
مصاريف تسويق وبيع
مصاريف اتصالات
استهلاك (إيضاح ٥)
تكاليف صيانة المشاريع
مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى، صافي (إيضاح ١٠)
إيجار
مخصص انخفاض قيمة الودائع طويلة الأجل (إيضاح ١٢)
أخرى

٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠١٣	٢٠١٤
ألف درهم	ألف درهم
٤٥,٩٥٨	٥٦,٢٤٩
١,٨٤٥	٢,٧٧٨
١٧,٠٩٤	١٩,٠٣١
-----	-----
٦٤,٨٩٧	٧٨,٠٥٨
=====	=====

رواتب وأجور
تعويضات نهاية الخدمة
مكافآت أخرى

٢٥ مخصص المطالبات

يشتمل مخصص المطالبات على ما يلي:

- ١- المخصص الذي يتعلق بالمطالبات القانونية المرفوعة من طرف آخر ضد الشركة فيما يتعلق بتسهيل لتمويل شراء حصة في مشروع عقاري. يعكس هذا المخصص التقييم المبني الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بصافي الالتزام الذي قد تتكبده الشركة من جراء هذه المطالبات بعد صدور حكم المحكمة. لا تزال إجراءات التحكيم متداولة لدى المحكمة. راجع كذلك الإيضاح ١٠(١).
 - ٢- المخصص الذي يتعلق بالمطالبات المرفوعة من قبل المقاولين ضد الشركة فيما يتعلق بالمشروع المتأخر والذي ما يزال قيد التقييم من قبل الإدارة والاستشاريين. يعكس هذا المخصص التقييم المبني الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بصافي الالتزام الذي قد تتكبده الشركة من جراء هذه المطالبات.
- قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأنه قد صدر حكم مبني فيما يتعلق بالمطالبات القضائية وقد تم الطعن على الحكم الصادر بشأن مطالبات المقاولين.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٦ التزام تم عكسه

بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١٤، أبرمت الشركة اتفاقية تسوية ودية مع مؤسسة مالية يفرض سداد أحد الالتزامات المالية الإسلامية. ترتب على شروط اتفاقية التسوية خفض المبلغ الأصلي بقيمة ٦٠ مليون درهم بالإضافة إلى تنازل عن ربح مستحق بقيمة ٨٧,٩٢ مليون درهم. وعليه، تم الاعتراف بمبلغ ١٤٧,٩ مليون درهم كإيرادات خلال السنة الحالية. وفقاً لاتفاقية التسوية، فإنه يتم تصنيف الرصيد مستحق الدفع البالغ ١٤٥ مليون درهم على أنه رصيد متداول وغير متداول بعد الاعتراف بتأثير القيمة الحالية للرصيد غير المتداول. راجع كذلك الإيضاحين ١٥ و ١٧.

٢٧ مخصص انخفاض قيمة المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء عقارات

يتضمن ذلك مخصص بمبلغ ٦٨,٦ مليون درهم فيما يتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً لشراء عقارات والتي من المتوقع مبادلتها بقطع أراضي أخرى من قبل المطور الرئيسي نظراً للتغيرات في خطة التطوير الأساسية. يعكس هذا المخصص التقييم المبني الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بقيمة الأراضي الجديدة المتوقع استلامها من قبل الشركة. راجع كذلك الإيضاح (١)١٠.

٢٨ (تكاليف) / إيرادات تمويل

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٣,٥٥٢	٣٩,٣٥٩	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
(٣٩٨)	-	ناقصاً: مبالغ مرسلة على موجودات مؤهلة (إيضاح ٩)
٤٣,١٥٤	٣٩,٣٥٩	إجمالي تكاليف التمويل
٣,٧٥١	٦,٣٩٧	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
١,٧٦٠	١,١٠٠	إيرادات تمويل من عكس نمم مدينة تجارية مخصومة
٥,٥١١	٧,٤٩٧	إجمالي إيرادات التمويل
(٣٧,٦٤٣)	(٣١,٨٦٢)	صافي تكاليف التمويل

٢٩ ربحية السهم الواحد

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الواحد بقسمة 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 (إيضاح ١٣).

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بالآلاف الدراهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
٢,٦٧	٤,٨٨	ربحية السهم الواحد (بالفلس)

المخفضة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات تابع)

٣٠ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٤,٥١٧	٢٨١,٨٥٠	أرباح السنة
٣,٤٧٩	٢,٨٨٨	تسويات لـ:
١,٨٤٥	٢,٩٠٠	الاستهلاك (إيضاح ٥)
٢,٧١٦	-	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)
(١٠٤,٥٨١)	(١٥٨,٩٤٩)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٣)
-	(٢,٨٠٣)	عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢١)
(٢٧,٦٧٩)	-	عكس التزام/ مخصص مقابل المطالبات
(٥,٥١١)	(٧,٤٩٧)	أرباح من استبعاد شركة تابعة
٤٣,١٥٤	٣٩,٣٥٩	إيرادات التمويل (إيضاح ٢٨)
١٤,٢٤٤	(٧٥,٩٧١)	تكاليف التمويل (إيضاح ٢٨)
(٤٩,٤٦٩)	(٥٠,١١٧)	الحصة من نتائج شركات زميلة وانقلاب مشترك (إيضاح ٧)
٧٦,٢٨٥	(١,٠١٧)	الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
(٧)	(٨٧)	(الأرباح) / الخسائر من استبعاد استثمار في انقلاب مشترك (إيضاح ٧)
١٠٨,٩٩٨	٣٠,٥٥٦	الأرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات
		التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
		والتغيرات في رأس المال العامل
(١,٣١٦)	(١,٣١٩)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)
(٤٠,٧٦٧)	٩,٣٣٥	الزيادة في الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة
(١٨,٦١٩)	(٥,٢٢٩)	النقص في ذمم المحتجزات الدائنة غير المتداولة
-	(١٣,٠٨٨)	النقص في السلفيات غير المتداولة من العملاء
٤٠٠,٥٨٦	٤١٦,١٣٥	التغيرات في رأس المال العامل:
٤٩,٦٥٥	(٧٨,٨٨٩)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من استحقاقات تكاليف المشروع
(١,٥٩٢)	(١٥٠)	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢,٥١٤	٦٧٣,٦٩٩	المخزون
(٢٢,٩٨٣)	(٢٥,٨٨٦)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٠٠,٩٢٥)	(٢٥٢,٥٦٦)	ذمم المحتجزات الدائنة
(٢١,١٧٨)	(٤٠,٨٧١)	دفعات مقدمة من عملاء
١,٠١١	(١,٤٨٣)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٥٥,٣٨٤	٧١٠,٢٤٤	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
=====	=====	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

٣١ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٢٥,١٧٥,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٢٠,٤١٧,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفوائبر المستلمة والاستحقاقات في ذلك التاريخ. كما كان لدى المجموعة ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ٢٧٨,٦٠٤,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٤١٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم). راجع كذلك الإيضاح ١١ (ج).

٣٢ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٢٨,٨٨١,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٨٤,٥٣٩,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات أخرى صادرة من البنك بالإجابة عن الائتلاف المشترك وإحدى الشركات التابعة في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي لا يتوقع أن ينتج عنها أية مطالبات ملابية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣٢ الالتزامات الطارئة (تابع)

تعتبر الشركة طرفاً في بعض الدعاوي القضائية حيث قام المطورين الرئيسيين بتزويد الشركة بشهادات تسليم خاصة ببعض الأراضي ولكن الشركة لم تقبل هذه الشهادات نظراً لحالة البنية التحتية. قام بعض المطورين الرئيسيين برفع دعاوى / مطالبات قضائية مطالبين فيها بالمبالغ القائمة بالإضافة إلى الشرط الجزائي. ترى الإدارة أنه لا يوجد التزام على الشركة بدفع الشرط الجزائي وفقاً للالتزامات التعاقدية. علاوة على ذلك بعد مراجعة الإدارة للرأي الذي تم الحصول عليه من قبل الاستشاريين القانونيين، ترى إدارة الشركة أنه ليس من المتوقع أن يكن لدى الشركة تدفقات نقدية خارجية فيما يتعلق بالشرط الجزائي. بعد الأخذ بعين الاعتبار هذه العوامل وأن هذه المطالبات القضائية (الشرط الجزائي) لا تزال في المراحل الأولية، لم تقم الشركة بالاعتراف بأي مخصص فيما يتعلق بهذه الرسوم. وقررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأنه قد صدر حكم مبدئي فيما يتعلق بالمطالبات القضائية وقد تم الطعن عليه.

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

٣٣ 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 توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية تتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري، وقطاع الأعمال الكهربائية والميكانيكية، وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

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

أنشطة التطوير العقاري	الأعمال الكهربائية والميكانيكية	إدارة العقارات والمرافق	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩٧٧,٠٧٧	-	٦٨,٢٦٠	١,٠٤٥,٣٣٧
٢٥٣,٠٣٢	-	٢٨,٨١٨	٢٨١,٨٥٠
٥,٩٧٧,٧٥٨	-	١٢١,١٦١	٦,٠٩٨,٩١٩
٦٥٥,٠٣٤	٤,٠٠٤	٦٣,٠١٧	٧٢٢,٠٥٥
١٣٠,٥١٣	-	٢٤,٠٠٤	١٥٤,٥١٧
٦,٢٣١,٣٠٩	-	٩٠,٣٧٢	٦,٣٢١,٦٨١
=====	=====	=====	=====

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
إيرادات القطاع - خارجية
أرباح / (خسائر) القطاع
موجودات القطاع

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
إيرادات القطاع - خارجية
أرباح / (خسائر) القطاع
موجودات القطاع

المعلومات الجغرافية

خلال السنة الحالية، قامت الشركة باستبعاد قطعة أرض في الولايات المتحدة الأمريكية، يتم تصنيفها ضمن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بلغت ١٠٤,٩٢١,٠٠٠ درهم (راجع الإيضاح ٦)، مما ترتب عليه أرباح بقيمة ١٦,٩٨١,٧٨٦ درهم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣,٢٨٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ١٠٨,٢٢١,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

أرقام المقارنة ٣٤

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

الأدوات المالية حسب الفئة ٣٥

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

الموجودات المالية المتاحة للبيع		القروض والذمم المدينة	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٤,٨٤١	٢٤,٨٤١	-	الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
١٧٣,١٤٤	-	١٧٣,١٤٤	الموجودات المالية المتاحة للبيع
١,٩٥٩,٩٧٤	-	١,٩٥٩,٩٧٤	الذمم المدينة التجارية والأخرى، باستثناء المبالغ المدفوعة مقدماً والسلفيات المقدمة للمقاولين والموردين
٥٣,٥٥٩	-	٥٣,٥٥٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٩٣,١٣٣	-	٩٩٣,١٣٣	الودائع الثابتة طويلة الأجل
			الأرصدة المصرفية
٣,٢٠٤,٦٣١	٢٤,٨٤١	٣,١٧٩,٧٩٠	
=====	=====	=====	
بالتكلفة المطفأة		المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي	
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	الذمم الدائنة التجارية والأخرى	
٦٦٠,٤١٥	٦٦٠,٤١٥	مخصص المطالبات	
٧٦,٤٩٥	٧٦,٤٩٥	ذمم المحتجزات الدائنة	
٢٦,٩٧٤	٢٦,٩٧٤	القروض	
٦٥٠,١٦٢	٦٥٠,١٦٢	المستحق إلى أطراف ذات علاقة	
١٤,١٧٤	١٤,١٧٤		
١,٤٢٨,٢٢٠	١,٤٢٨,٢٢٠		
=====	=====		
الموجودات المالية المتاحة للبيع		القروض والذمم المدينة	٣١ ديسمبر ٢٠١٣
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٣٨١	٢٥,٣٨١	-	الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
١٥٠,١٢٧	-	١٥٠,١٢٧	الموجودات المالية المتاحة للبيع
٢,٦٣٣,٦٧٣	-	٢,٦٣٣,٦٧٣	الذمم المدينة التجارية والأخرى، باستثناء المبالغ المدفوعة مقدماً والسلفيات المقدمة للمقاولين والموردين
٥٤٦,٩٧٩	-	٥٤٦,٩٧٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
			الأرصدة المصرفية
٣,٣٥٦,١٦٠	٢٥,٣٨١	٣,٣٣٠,٧٧٩	
=====	=====	=====	
بالتكلفة المطفأة		المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي	
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	الذمم الدائنة التجارية والأخرى	
٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧	ذمم المحتجزات الدائنة	
٥٨,٠٨٩	٥٨,٠٨٩	القروض	
٨٢٦,٣٨٩	٨٢٦,٣٨٩	المستحق إلى أطراف ذات علاقة	
١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧		
١,٦٧٣,٠٨٢	١,٦٧٣,٠٨٢		
=====	=====		

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية القبلية	بلد التأسيس	اسم الشركة	٣٦
خدمات إدارة المرافق	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	
الوساطة والخدمات ذات الصلة	٪١٠٠	الإمارات	نيشن وايد رياليتورز ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار للضيافة ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة العقارات ذ.م.م	
الاستثمارات العقارية	٪١٠٠	الإمارات	ديار الدولية ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار فينشر ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	فلامنجو كريك ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	لبنان	بيروت باي ش.م.ل	
شركة استثمار قابضة	٪١٠٠	هولندا	ديار وست آسيا كويبير انيف يو. أي	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	أمريكا	ديار ديفلوبمنت كوربوريشن	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	البحرين	ديار الإمارات القابضة ذ.م.م	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	السعودية	ديار التواصل للتطوير العقاري	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪١٠٠	الإمارات	ديار ليمتد ذ.م.م	
إدارة جمعيات الملاك	٪١٠٠	الإمارات	ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	
إن المركز المالي ونتائج عمليات الشركات التابعة الواردة أعلاه، لا تعتبر هامة بالنسبة للمجموعة				
الامتلاكات المشتركة				
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٥٠	الإمارات	شركة دبي الدولية للتطوير	
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٥٠	الإمارات	أراضي للتطوير ذ.م.م	
الشركات الزميلة				
الاستثمار والتطوير العقاري	٪٢٢,٧٢	الإمارات	سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	