

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد حققنا البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2018، وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك المهني الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وبعقدنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل عام وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية التعامل مع ذلك الأمر من خلال أعمال تدقيقنا موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور، وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

(أ) إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وتقييم الذمم المدينة التي لم يصدر عنها فواتير

يتضمن إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات وتقييم الذمم المدينة التي لم يصدر عنها فواتير أحكام جوهرية واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بإجراء تقييم لكل عقد من عقودها مع العملاء، لتحديد ما إذا كانت ستقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بناءً على الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون أي استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات مقابل الأداء المنجز في أي وقت خلال مدة العقد (راجع الإيضاحين 3.7 و4.2 حول البيانات المالية الموحدة).

باعتبار أنه يتم إدراج الإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وإدراج إيرادات متناسبة إلى مدى استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية فترة التقارير المالية.

تم تقييم إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية تقييم مدى استيفاء التزامات الأداء وتقدير التكلفة الإجمالية لإنجاز المشروع والأحكام الموضوعية لتقدير وقت إدراج الإيرادات، وعلاوة على ذلك، تطلب تقييم الإيرادات التي لم يصدر عنها فواتير على مشاريع التطوير المنجزة والجارية من الإدارة إجراء تقدير بسبب المخاطر المحددة المرتبطة بكل مشروع تطوير.

لقد قمنا بتفحص عينة من العقود مع العملاء فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات وتقييم عملية تحديد التزامات الأداء التي أجرتها الإدارة وتحديد ما إذا كان يتوجب إدراج الإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة. لقد قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء وعند اللزوم، قمنا بإثبات ذلك الأمر بالأدلة الخارجية المتاحة.

لقد قمنا بدراسة ميزانيات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع في ضوء التكاليف المتكبدة وقمنا كذلك بمراجعة الفواتير، على أساس العينة، لإثبات التكاليف المتكبدة، بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات الذي سيتم إدراجه.

لقد قمنا بمراجعة العقود واختبار الحوكمة حول الموافقة على ميزانيات المشاريع وقمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة حيث لوحظت فروقات جوهرية مقابل الميزانيات المعتمدة لفهم السبب الكامن وراء ذلك.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تتمة) إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة) أمر التدقيق الهامة (تتمة)

لقد قمنا بتقييم مدى ملاءمة عملية تقييم الإيرادات التي لم يصدر عنها فواتير على مشاريع التطوير المنجزة وكذلك الجارية. وبالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة بخصوص الإيرادات التي لم يصدر عنها فواتير والمخاطر ذات الصلة مثل مخاطر الائتمان كما هو مبين في إيضاح رقم 34.6 حول البيانات المالية الموحدة.

(ب) تقييم الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية للمجموعة بشكل رئيسي من عقارات التجزئة والعقارات السكنية والمكاتب، والتي يتم قياسها وإدراجها بالقيمة العادلة في البيانات المالية الموحدة.

إن تقييم الاستثمارات العقارية هو أحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد المتضمنة في التقييم وأهمية الأحكام والتقديرية الموضوعية من قبل الإدارة. تم إجراء عمليات تقييم العقارات من قبل مقيمين خارجيين ("المقيمين")، عند تحديد تقييم العقارات، يأخذ المقيمون بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل اتفاقيات الإيجار الحالية وإيرادات الإيجار ويقومون بتطبيق الافتراضات على العوائد وإيجارات السوق المقدر، والتي تتأثر بالعوائد السائدة في السوق ومعاملات السوق القابلة للمقارنة، للوصول إلى التقييم (راجع الإيضاحين 4.2 و 8 حول البيانات المالية الموحدة).

لقد قرأنا تقارير تقييم العقارات وتوصل تقيماً إلى أن طريقة التقييم المتبعة لكل عقار كانت وفقاً للمعايير المعمول بها في تقييم العقارات ومناسبة للاستخدام عند تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

قمنا بتقييم استقلالية المقيمين ومؤهلاتهم وخبراتهم وقمنا بقراءة شروط مهمتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود نطاق على عملهم.

لقد قمنا بإشراك مختصو التقييم الداخلي لدينا في مراجعة تقييم عينة من العقارات. شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة، والنظر في مدى معقولية الافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاقات المتوقعة أو بشكل آخر غير عادية، قمنا بالحصول على المزيد من أدلة التدقيق لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمون بنطاق مقدر من العوائد المتوقعة، التي تم تقييمها من خلال الرجوع إلى المعايير المنشورة والتقارير البحثية. وعلاوة على ذلك، قمنا بتحليل الافتراضات مثل قيم الإيجار المقدر ورسوم الخدمات ومستويات الإشغال مقابل التوجهات التاريخية أو المعايير المنشورة أو المعاملات الأخيرة. بالنسبة لخيارات الغبن، قمنا بالاستفسار من الإدارة عن تقييمهم بناءً على المراسلات مع المستأجرين، وفيما إذا كانت هذه الخيارات سوف تتم ممارستها وإثباتها في تقييم الإدارة مع الافتراضات المستخدمة من قبل المقيمين في تقارير التقييم. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، و/أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإدارة.

(ج) تقييم الانخفاض في قيمة عقارات الفندق المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات

كان لعقارات الفندق المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات قيمة دفترية تبلغ 2,294 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2018. تقوم المجموعة بإجراء مراجعة لمؤشرات الانخفاض في القيمة وحيثما توجد مؤشرات على انخفاض القيمة، يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر (راجع الإيضاحين 4.2 و 6 حول البيانات المالية الموحدة).

تم تقييم تقدير المبالغ التي يمكن استردادها من عقارات الفنادق كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد المتضمنة في التقييم وأهمية الأحكام والتقديرية الموضوعية من قبل الإدارة.

لقد قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات مقيمي الأطراف الثالثة المستقلين وقراءة شروط مهامهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود نطاق على عملهم. لقد قمنا بإشراك مختصو التقييم الداخلي لدينا في مراجعة تقييم عقارات الفندق. شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة، والنظر في مدى معقولية الافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، قمنا بالحصول على المزيد من أدلة التدقيق لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمون بنطاق مقدر من العوائد المتوقعة، التي تم تقييمها من خلال الرجوع إلى المعايير المنشورة والتقارير البحثية. وعلاوة على ذلك، قمنا بتحليل الافتراضات مثل متوسط المعدلات اليومية ومستويات الإشغال مقابل التوجهات التاريخية أو المعايير المنشورة. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، و/أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإدارة.

(د) دمج الأعمال

استحوذت المجموعة على محفظة من الموجودات العقارية، وأعمال تشغيلية من شركة التطوير والاستثمار السياحي ش.م.ع. ("شركة التطوير والاستثمار السياحي")، بإجمالي اعتبار يبلغ 3,625 مليون درهم، مما أدى إلى ربح بقيمة 132.8 ألف درهم. يتم إدراج الموجودات والأعمال التشغيلية المستحوذ عليها في أعمال الضيافة والتجزئة والعقارات السكنية وتبريد المناطق والتعليم وتطوير البنية التحتية. إن عملية الاستحواذ هذه هي جزء من خطة المجموعة الاستراتيجية لتوسيع محفظتها. في 1 مايو 2018، تم استيفاء الشروط المسبقة بموجب الاتفاقية إلى حد كبير، مما أدى إلى حصول الشركة على سيطرة على هذه الموجودات والأعمال التشغيلية. (الرجاء الإطلاع على الإيضاحين رقم 4.2 و5 حول البيانات المالية الموحدة).

تم تعيين أخصائي تقييم خارجي مستقل ("المقيمين") من قبل المجموعة لإجراء عملية تخصيص لسعر الشراء، والتقييم العادل للموجودات والمطلوبات المطلوبة، وتحديد وتقييم موجودات/أعمال شركة التطوير والاستثمار السياحي. إن عملية الاستحواذ على الموجودات/الأعمال هو أمر تدقيق هام حيث أنها تعتبر معاملة جوهرية خلال السنة والتي تتطلب أحكاماً جوهرية بشأن تخصيص سعر الشراء على الموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها والتعديلات التي تم إجراؤها لجعل السياسات المحاسبية للموجودات/الأعمال المستحوذ عليها مؤخرًا متوافقة مع تلك المستخدمة في المجموعة.

لقد حصلنا على تقرير تخصيص سعر الشراء الذي تم إعداده من قبل الإدارة والمقيمون المستقلون الذين تم تعيينهم من قبل المجموعة. لقد أشركنا أخصائي التقييم الداخلي لدينا في عملية مراجعة التقرير. لقد شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة والأخذ في الاعتبار مدى المعقولية العامة للافتراضات والتقييمات بما يتماشى مع توقعاتنا. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم الافتراضات الرئيسية بما في ذلك التدفقات النقدية التي تركز على الإيرادات والأرباح قبل الفوائد والاستهلاك والإطفاء الضريبي، ومدى ملاءمة معدلات الخصم والنمو، مع الأخذ في الاعتبار مخاطر التحيز الإداري.

لقد قمنا بقراءة تقارير التقييم الخاصة بالعقارات المستحوذ عليها كجزء من دمج الأعمال وقمنا بتقييم نهج التقييم لكل عقار وتبين أنها متوافقة مع المعايير المعتمدة لتقييم العقارات كما أنها مناسبة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

لقد حصلنا على إقرار من شركة التطوير والاستثمار السياحي فيما يتعلق باكتمال الموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها كجزء من دمج الأعمال.

المعلومات الأخرى

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018 وتقرير مجلس الإدارة، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع أن نحصل على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018 بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولا نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي قد يدعوا أنها تتضمن أخطاء جوهرية. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على أعمال التدقيق التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات هذا، بوجود أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما يبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعنية من عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 2 لسنة 2015، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أخطاء مادية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، إذا أمكن، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، باستثناء في حال نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي لديها عن ذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الموحدة للمجموعة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تتمة) إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة) مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء المادية، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بشكل منفرد أو مجمع، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها، وتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نقوم بالتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظم الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة بفيدي أننا قد امتثلنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، في حال وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمجلس الإدارة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تعتبر أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز الدعايات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

- (i) لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (ii) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعينة من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة؛
- (iii) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (iv) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
- (v) تم إدراج الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية ضمن الإيضاحين رقم 9 و10 حول البيانات المالية الموحدة، وتشمل المشتريات والاستثمارات التي قامت بها المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018؛
- (vi) يبين الإيضاح رقم 32 المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛

- (vii) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعي انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2018؛ و
- (viii) يعكس الإيضاح رقم 37 المساهمات الاجتماعية المدرجة خلال السنة.

بتوقيع:

انتوني اوسيلفان
شريك

رقم القيد 687

13 فبراير 2019
أبوظبي

بيان المركز المالي الموحد
في 31 ديسمبر 2018

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
2,930,941	3,600,971	6	ممتلكات وآلات ومعدات
5,104	198,117	7	موجودات غير ملموسة
16,076,549	16,408,303	8	استثمارات عقارية
957,631	993,531	9	استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف
119,389	-	10	موجودات مالية متاحة للبيع
-	96,116	10	استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	14,024	20	موجودات مالية أخرى
427,211	399,002	11	ذمم تجارية مدبمة وذمم مدينة أخرى
20,516,825	21,710,064		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
2,305,747	3,806,071		أراضي محتفظ بها للبيع
1,476,818	2,473,374	12	أعمال تطوير قيد الإنجاز
286,601	469,144	13	مخزون
4,925,449	5,070,445	11	ذمم تجارية مدبمة وذمم مدينة أخرى
6,885,486	5,014,607	14	نقد وأرصدة لدى البنوك
15,880,101	16,833,641		إجمالي الموجودات المتداولة
36,396,926	38,543,705		إجمالي الموجودات

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	إيضاحات	
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
7,862,630	7,862,630	15	رأس المال
3,931,315	3,931,315	16	احتياطي نظامي
(17,024)	70,547		احتياطي حماية
44,084	34,729		احتياطي قيمة عادلة
11,200,549	12,163,947		أرباح محتجزة
23,021,554	24,063,168		حقوق المساهمين العائدة إلى مالكي الشركة
213,611	172,662		الحقوق غير المسيطرة
23,235,165	24,235,830		إجمالي حقوق المساهمين
			المطلوبات غير المتداولة
-	1,810,140	17	صكوك غير قابلة للتحويل
2,376,275	4,865,481	18	قروض بنكية
311,389	304,702		محتجزات دائنة
488,183	430,703		التزام عقود الإيجار
141,763	145,479	19	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
16,263	5,802	20	مطلوبات مالية أخرى
3,333,873	7,562,307		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
2,762,570	21,811	17	صكوك غير قابلة للتحويل
817,173	358,512	18	قروض بنكية
310,175	409,493		محتجزات دائنة
70,842	99,195		التزام عقود الإيجار
469,854	362,276		دفعات مقدمة من عملاء
5,397,274	5,494,281	21	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
9,827,888	6,745,568		إجمالي المطلوبات المتداولة
13,161,761	14,307,875		إجمالي المطلوبات
36,396,926	38,543,705		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات

جريج فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

طلال الذبابي
الرئيس التنفيذي

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	إيضاحات	
6,180,676	6,286,533	22	إيرادات
(3,525,171)	(3,654,846)	23	تكاليف مباشرة
2,655,505	2,631,687	24	إجمالي الربح
(74,978)	(85,440)		مصاريف بيع وتسويق
			مصاريف عمومية وإدارية
(227,767)	(218,948)	25	تكاليف الموظفين
(185,976)	(230,142)	6,7	استهلاك وإطفاء
8,821	(50,048)	26	(المخصصات والانخفاض في القيمة)/عكس، صافي
(104,543)	(139,235)		أخرى
41,544	49,863	9	الحصة من أرباح شركات زميلة وشركات ائتلاف، صافي
3,835	-		ربح من استبعاد استثمارات عقارية
-	30,319		ربح من استبعاد شركة ائتلاف
(613,107)	(671,046)	8	خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية، صافي
124,642	79,735	27	إيرادات تمويل
(254,253)	(309,749)	28	تكاليف تمويل
632,212	767,868	29	إيرادات أخرى
2,005,935	1,854,864		الربح للسنة
			العائد إلى:
1,995,505	1,855,808		مالكي الشركة
10,430	(944)		الحقوق غير المسيطرة
2,005,935	1,854,864		
0.254	0.236	30	الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	إيضاحات	
2,005,935	1,854,864		الربح للسنة
5,913	(9,355)	10	الدخل الشامل الآخر الذي لن يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في فترات لاحقة: ربح من إعادة تقييم استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,112	87,571	20	الدخل الشامل الآخر الذي سيتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في فترات لاحقة: تغيرات في القيمة العادلة لحماية تدفقات مالية
8,025	78,216		الدخل الشامل الآخر
2,013,960	1,933,080		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
2,003,530	1,934,024		مالكي الشركة
10,430	(944)		الحقوق غير المسيطرة
2,013,960	1,933,080		

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إجمالي حقوق الملكية	الحقوق غير المسيطرة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أرباح محتجزة	احتياطي القيمة المضافة	احتياطي حماية	احتياطي نظامي	رأس المال	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
22,086,094	203,181	21,882,913	10,069,933	38,171	(19,136)	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 1 يناير 2017
2,005,935	10,430	1,995,505	1,995,505	-	-	-	-	الربح للسنة
8,025	-	8,025	-	5,913	2,112	-	-	الدخل الشامل الآخر
2,013,960	10,430	2,003,530	1,995,505	5,913	2,112	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(864,889)	-	(864,889)	(864,889)	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لسنة 2016
23,235,165	213,611	23,021,554	11,200,549	44,084	(17,024)	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
23,235,165	213,611	23,021,554	11,200,549	44,084	(17,024)	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 1 يناير 2018
1,854,864	(944)	1,855,808	1,855,808	-	-	-	-	الربح للسنة
78,216	-	78,216	-	(9,355)	87,571	-	-	الدخل الشامل الآخر
1,933,080	(944)	1,934,024	1,855,808	(9,355)	87,571	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(943,516)	-	(943,516)	(943,516)	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لسنة 2017
(30,000)	(81,106)	51,106	51,106	-	-	-	-	الاستحواذ على حقوق غير مسيطرة ^(١)
41,101	41,101	-	-	-	-	-	-	الاستحواذ على شركات تابعة
24,235,830	172,662	24,063,168	12,163,947	34,729	70,547	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

(١) يمثل هذا البند الاستحواذ على 40% من الأسهم المتبقية في شركة خدمة ذ.م.م. اعتباراً من 25 سبتمبر 2018 مما أدى إلى امتلاك المجموعة 100% من أسهم الشركة. تم إدراج طافي الربح الناتج بقيمة 51,106 ألف درهم ضمن حقوق الملكية.

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	إيضاحات	
2,005,935	1,854,864		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات للبنود التالية:
196,539	242,807	7 و 6	استهلاك وإطفاء
(124,642)	(79,735)	27	إيرادات تمويل
(5,155)	(5,415)	10	إيرادات توزيعات أرباح
205,778	271,805		تكاليف تمويل
18,017	15,715		إطفاء تكاليف تمويل مدفوعة مقدماً
613,107	671,046	8	خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي
(41,544)	(49,863)	9	الحصة من أرباح شركات زميلة وشركات ائتلاف
-	12,126	26	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
2,064	3,348	26	انخفاض في قيمة/شطب مشاريع
(9,544)	28,970	26	مخصصات وانخفاض في القيمة/(عكس)، صافي
-	26,958		شطب ذمم مدينة
(200,583)	(144,751)		عكس مستحقات، صافي
-	(132,791)	29	ربح من دمج الأعمال
(1,341)	(22,507)	26	عكس انخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي
800	49	9	شطب استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف
14	223		خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(3,835)	-		ربح من استبعاد استثمارات عقارية
26,420	36,687	19	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2,682,030	2,729,536		التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
			تغيرات في رأس المال العامل:
61,377	(98,008)		(الزيادة)/النقص في الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة أخرى
(203,157)	(998,350)		الزيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز ⁽¹⁾
(143,515)	(1,760,190)		الزيادة في المخزون والأرض المحتفظ بها للبيع ⁽¹⁾
58,806	92,630		الزيادة في المحتجزات الدائنة
45,211	(107,578)		(النقص)/الزيادة في المبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء
(617,082)	71,247		الزيادة/(النقص) في الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى
1,883,670	(70,713)		النقد (المستخدم في)/المولد من الأنشطة التشغيلية
(12,794)	(36,675)	19	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
1,870,876	(107,388)		صافي النقد (المستخدم في)/المولد من الأنشطة التشغيلية⁽¹⁾

(1) يشمل صافي التدفقات النقدية الخارجة للأنشطة التشغيلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مبلغ بقيمة 2,050,000 ألف درهم يتعلق بالاستحواذ على الأراضي والمشاريع قيد التطوير كجزء من عملية الاستحواذ على الموجودات من شركة التطوير والاستثمار السياحي (إيضاح 5).

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	إيضاحات
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(154,940)	(94,170)	6 شراء ممتلكات وآلات ومعدات
(4,976)	(4,064)	7 شراء موجودات غير ملموسة
(944,211)	(732,277)	8 إضافات إلى استثمارات عقارية
-	(14,420)	10 مساهمات لزيادة رأس المال تم دفعها مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,972	28,338	10 مبالغ رأسمالية تمت إعادة سدادها واستلامها مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,094	-	متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
74,620	125,541	إيرادات تمويل مستلمة
66,544	34,775	9 توزيعات أرباح مستلمة
-	(30,000)	الاستحواذ على حصة إقلية في شركة تابعة
-	(928,337)	5.3 الاستحواذ على أعمال تشغيلية، صافي النقد المستحوذ عليه
-	58,466	تسوية جزئية لعقد تبادل
(71,417)	2,408,578	الحركة في ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
(712,354)	(60,249)	الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(1,718,668)	792,181	صافي النقد من/(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(25,468)	(54,851)	33.2 تسديد التزام عقد إيجار تشغيلي
1,000,000	8,171,250	قروض بنكية وصكوك متحصل عليها
(627,592)	(7,075,014)	تسديد قروض وصكوك
(204,631)	(283,830)	تكاليف تمويل مدفوعة
(866,143)	(945,618)	توزيعات أرباح مدفوعة
(23,000)	(19,279)	32 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(746,834)	(207,342)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(594,626)	477,451	صافي الزيادة/(النقص) في النقد وما يعادله
1,511,533	916,907	النقد وما يعادله في بداية السنة
916,907	1,394,358	14 النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الايضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

1 معلومات عن الشركة

تم الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي بتاريخ 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005. إن مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. رقم: 51133، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

كما في 31 ديسمبر 2018، كان لدى شركة مبادلة للاستثمار من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل حصة غير مباشرة بنسبة 37.33% من أسهم الشركة.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (بإشار إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي وملعب الغولف والمطاعم ومحطات التبريد ونوادي الشاطئ.

2 المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدّلة

2.1 المعايير الصادرة والمطبقة

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 للمرة الأولى. يتم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2018، ولكن ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. بخلاف المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار"، لم تتم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولكنها غير فعالة بعد.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الأدوات المالية: الإدراج والقياس للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يجمع بين الجوانب الثلاثة للمحاسبة الخاصة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والانخفاض في القيمة ومحاسبة الحماية، باستثناء محاسبة الحماية، والتي قامت المجموعة بتطبيقها بأثر مستقبلي، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 بأثر رجعي. تم توضيح تأثير تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية للمجموعة ضمن الإيضاح رقم 3.23 أدناه.

تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 22 المعاملات بالعملات الأجنبية والاعتبار المدفوع مقدماً

يوضح التفسير أنه عند تحديد معدل الصرف الفوري الذي يتوجب استخدامه عند الإدراج المبدئي للأصل والمصاريف أو الإيرادات ذات الصلة (أو جزء منها)، عند استبعاد أصل غير نقدي أو التزام غير نقدي متعلق بالاعتبار المدفوع مقدماً، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي قامت فيه الشركة بالإدراج المبدئي للأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي الناشئ عن الاعتبار المدفوع مقدماً. إذا كانت هناك مدفوعات أو مقبوضات متعددة تم إجراؤها مقدماً، عندها يتوجب على الشركة تحديد تاريخ المعاملة لكل عملية دفع أو استلام للاعتبار مدفوع مقدماً. ليس لهذا التفسير أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح التعديلات متى يتوجب على شركة تحويل عقار، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو التطوير إلى أو من الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات على أن تغير الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف الاستثمارات العقارية وهناك دليل على تغير الاستخدام. لا يعتبر مجرد التغير في نوايا الإدارة المتعلقة باستخدام عقار دليلاً على تغير الاستخدام. ليس لهذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 2 تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 2 الدفعات على أساس الأسهم والتي تتناول ثلاثة مجالات رئيسية هي: آثار شروط الاستحقاق على قياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم التي تمت تسويتها نقداً، وتصنيف معاملات الدفعات على أساس الأسهم مع صافي ميزات التسوية لاقتطاع التزامات الضريبة؛ والمحاسبة حيثما يغير التعديل على شروط وأحكام معاملة الدفعات على أساس الأسهم تصنيفها من التسوية النقدية للتسوية بحقوق المساهمين. عند التطبيق، يتطلب من الشركات تطبيق التعديلات دون إعادة إدراج الفترات السابقة، ولكن يُسمح بالتطبيق بأثر رجعي في حال اختارت الشركة تطبيق التعديلات الثلاثة وتم استيفاء معايير أخرى. ليس لدى المجموعة معاملات الدفعات على أساس الأسهم ولذلك ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 عقود التأمين

تتناول التعديلات المخاوف الناشئة عن تطبيق معيار الأدوات المالية الجديد، المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، قبل تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 عقود التأمين، والذي يحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4. تقدم التعديلات خابرين للجهات التي تصدر عقود التأمين: إعفاء مؤقت من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 وطريقة الاستبدال. لا تتعلق هذه التعديلات بالمجموعة.

2 المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدّلة (تتمة) 2.1 المعايير الصادرة والمطبقة

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف - توضح أن قياس جهات الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هو خيار الاستثمار الفردي توضح التعديلات أنه يجوز لشركة الاستثمار المعامر أو أي شركة أخرى مؤهلة أن تختار، عند الإدراج المبدئي على أساس الاستثمار الفردي، قياس استثماراتها في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان لدى شركة، لا تعتبر بحد ذاتها شركة استثمار، حصة في شركة زميلة استثمارية أو شركة ائتلاف استثمارية، يجوز للشركة، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، اختيار الاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل تلك الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية على حصص الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية في الشركات التابعة. يتم إجراء هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة زميلة استثمارية أو شركة ائتلاف استثمارية، في التاريخ الذي يتم فيه: (أ) إدراج الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية مبدئياً؛ (ب) تصبح الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف شركة استثمارية؛ و (ج) تصبح الشركة الزميلة الاستثمارية أو شركة الائتلاف الاستثمارية شركة أم لأول مرة، أيهم يأتي لاحقاً. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 1 تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - حذف الإعفاءات قصيرة الأجل للمطبقين للمرة الأولى - تم حذف الإعفاءات قصيرة الأجل الواردة في الفقرات من E3-E7 من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 1 لأنها تخدم الآن الغرض المقصود منها. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

2.2 المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ
المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن غير فعالة بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مفتح عنها أدناه. لدى المجموعة النية في تطبيق هذه المعايير، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة.

فقال للفترات السنية التي تبدأ في أو بعد

فقال للفترات السنية التي تبدأ في أو بعد	المعايير والتفسيرات والتعديلات
1 يناير 2021 1 يناير 2019 -	<ul style="list-style-type: none"> المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 عقود التأمين: سوف يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 عقود التأمين محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 عقود التأمين الذي تم إصداره في 2005 تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9: خصائص المبالغ المدفوعة مقدماً مع التعويضات السلبية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة الائتلاف تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: تعديل أو تقليص أو تسوية الخطة تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: الاستثمار طويل الأجل في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف
1 يناير 2019 1 يناير 2019	<p>دورة التحسينات السنوية 2015 - 2017</p> <ul style="list-style-type: none"> المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 دمج الأعمال - الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة المعيار الدولي لإعداد التقارير رقم 11 الاتفاقيات المشتركة - الحصص المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضرائب الدخل - نتائج ضريبة الدخل للمدفوعات على الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية معيار المحاسبة الدولي رقم 23 تكاليف الاقتراض - تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة

اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 اعتباراً من 1 يناير 2016. لا تتوقع الإدارة أن ينتج عن تطبيق المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية (IASB) وكذلك الالتزام بمتطلبات قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

3.2 أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية ومشتقات الأدوات المالية والاستثمارات في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم قياسها بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مبيّنة أدناه.

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) وهو كذلك عملة المجموعة الوظيفية وتم تقريب كافة القيم لأقرب ألف إلا إذا أُشير إلى خلاف ذلك.

3.3 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركات (ويشمل ذلك الشركات المهيكلية) التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2018، يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة أو لديها حقوق في

- سيطرة على الجهة المستثمر فيها (أي، حقوق حالية تعطيها المقدره الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
- التعرض، أو الحقوق في العوائد المتغيرة الناجمة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛
- المقدره على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأن غالبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض، وعندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الجهة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على جهة مستثمر فيها، بما في ذلك:

- الاتفاقيات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الجهة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الاتفاقيات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تحصل المجموعة على سيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة منذ التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مساهمي الشركة الأم للمجموعة والحقوق غير المسيطرة. حتى لو أدى ذلك إلى تعرض الحقوق غير المسيطرة إلى عجز في الرصيد. عند اللزوم، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم احتساب التغير في نسبة الملكية لشركة تابعة، بدون فقدان السيطرة، على أنها معاملة حقوق مساهمين.

في حال فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات، والحقوق غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق المساهمين، في حين يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 أساس التوحيد (تتمة)

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة كما في 31 ديسمبر 2018 موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
حدائق الراحة العقارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
مركز الجيمي للتسوق ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة الاستثمارات العقارية
الدار للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة الراحة للبنية التحتية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
أكاديميات الدار ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات تعليمية
شركة الدار لتطوير العقارات التجارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة وتطوير المباني
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
مركز التجارة العالمي - أبوظبي ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
فندق ياس ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وتطوير وإدارة الفنادق
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
مدرسة المنى الابتدائية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات التعليم
تلال ليوا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سدرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	100%	الإمارات العربية المتحدة	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (سابقاً خدمة ذ.م.م.)	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
تي دي إي سي للأغذية والمشروبات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المطاعم
تي دي إي سي للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	الأنشطة التعليمية
السعديات للتبريد ذ.م.م.	85%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد

3.4 دمج الأعمال

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم احتساب تكلفة الاستحواذ لإجمالي اعتبارات الشراء المحولة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ ومبلغ أية حقوق غير مسيطرة في الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحقوق غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة متناسبة من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكديدها ويتم إدراجها ضمن المصاريف الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المفترضة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

يتم إدراج أي اعتبار طارئ سيتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة عند تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس الاعتبار الطارئ المصنف كحقوق ملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس الاعتبار الطارئ المصنف كأصل أو التزام والذي هو عبارة عن أداة مالية وواقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح والخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. يتم قياس الاعتبار الطارئ الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة، (وهي الزيادة في إجمالي الاعتبار المحول والقيمة المدرجة للحقوق غير المسيطرة وأية حصص سابقة محتفظ بها على صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المفترضة). في حال أن القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها تتجاوز إجمالي الاعتبار المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا قامت بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات المفترضة بشكل صحيح وبمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سوف يتم إدراجها عند تاريخ الاستحواذ. في حال أن إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها على إجمالي الاعتبار المحول، يتم عندها إدراج الربح في بيان الأرباح والخسائر.

بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها من دمج الأعمال، منذ تاريخ الاستحواذ، على كل وحدة من وحدات المجموعة المولدة للنقد والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج، بغض النظر عن إذا ما تم تعيين موجودات أو مطلوبات الجهة المستحوذ عليها لهذه الوحدات.

في حال تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإنه يتم إعادة قياس حصة المجموعة في حقوق المساهمين المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ (أي تاريخ حصول المجموعة على السيطرة) ويتم إدراج الربح أو الخسارة الناتجة، إن وجد، في بيان الدخل. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة عن الحصة في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي سبق إدراجها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل في حال كانت هذه المعالجة ملائمة فيما لو تم استبعاد تلك الحصة.

في حال عدم اكتمال الاحتساب المبدئي لدمج الأعمال بنهاية فترة التقارير المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بإدراج المبالغ المؤقتة للبيود التي لم يكتمل محاسبتها. يتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، وذلك لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، إذا كانت معروفة، والتي يمكن أن تكون قد أثرت على المبالغ المدرجة في ذلك التاريخ.

3.5 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف

إن الشركة الزميلة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة أو حصة في شركة ائتلاف. إن التأثير الجوهري هو المقدرة على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن شركة الائتلاف هي نوع من الترتيبات الثنائية حيث يكون للأطراف سيطرة مشتركة على الترتيب التي تمنح حقوق في صافي موجودات الترتيب الثاني. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة السيطرة على الترتيب، حيث توجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تشارك السيطرة. إن الاعتبار التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة وشركات الائتلاف باستخدام طريقة حقوق الملكية. يتم دمج نتائج ومطلوبات الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5 الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لإدراج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يعكس بيان الدخل حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغيير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، تقوم المجموعة بإدراج حصتها من أية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغييرات في حقوق المساهمين. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة أو شركة الائتلاف إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (تتمة)

يتم إدراج حصة المجموعة من أرباح أو خسائر الشركة الزميلة وشركة الائتلاف في بيان الأرباح والخسائر الموحد خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الأرباح أو الخسائر والحقوق غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إدراج خسائر الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي تتجاوز حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل والتي، في جوهرها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو شركة الائتلاف) فقط إلى المدى الذي تتكبد فيه المجموعة التزامات قانونية أو استثنائية أو قامت بإجراء دفعات بالنياية عن الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند اللزوم، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة فيما إذا كان من الضروري إدراج خسائر انخفاض في القيمة على استثماراتها في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. في كل تاريخ تقارير مالية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى انخفاض قيمة استثمارها في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف. في حال وجود هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب قيمة الانخفاض في القيمة كالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف وقيمتها الدفترية، ومن ثم تقوم بإدراج الخسارة ضمن "حصة من ربح شركة زميلة وشركة ائتلاف" في بيان الدخل.

في حالة فقدان النفوذ الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على شركة الائتلاف، تقوم المجموعة بقياس وإدراج الاستثمار المتبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف، عند فقدان النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة، ويتم إدراج القيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في بيان الدخل.

3.6 استثمار في عمليات مشتركة

إن العملية المشتركة هي اتفاقية ثنائية حيث يكون للأطراف بموجبها سيطرة مشتركة للاتفاقية تتيح حقوق للموجودات والتزامات للمطلوبات المتعلقة بالاتفاقية. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة سيطرة على اتفاقية، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تتشارك السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بأنشطة ضمن عملية ثنائية، تقوم المجموعة كمسجل مشترك بإدراج ما يلي فيما يتعلق بحصتها من العملية المشتركة:

- موجوداتها، ويشمل ذلك حصتها من أي موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، ويشمل ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تكديها بشكل مشترك؛
- إيراداتها من مبيعات حصتها من المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛
- حصتها من الإيرادات من بيع المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛ و
- مصاريفها، ويشمل ذلك حصتها من المصاريف المتكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القابلة للتطبيق على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة.

عندما تقوم شركة في المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل البيع أو المساهمة بالموجودات)، يتم اعتبار المجموعة كمنجز المعاملة مع الأطراف الأخرى للعملية المشتركة، ويتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط لمدى حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تتعامل شركة في المجموعة مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل شراء الموجودات)، لا تقوم المجموعة بإدراج حصتها من الأرباح والخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/غير المتداول . يتم تصنيف الأهل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية،
- أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية
- أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

3.7 إدراج الإيرادات

اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" ابتداءً من 1 يناير 2015.

الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع العقارات وعقود الإنشاء وتقديم الخدمات

- تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15:
- الخطوة رقم 1 تحديد العقد/العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.
 - الخطوة رقم 2 تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.
 - الخطوة رقم 3 تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.
 - الخطوة رقم 4 تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.
 - الخطوة رقم 5 إدراج الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.7 إدراج الإيرادات (تتمة)

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:
(أ) أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
(ب) أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
(ج) استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ الاعتبار المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة اعتبارات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لاعتبارات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، بالأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل.

يتم إدراج الإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيرادات الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات المماثلة بإجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات عندما تعمل المجموعة كمورد رئيسي في هذا الصدد.

الإيرادات من الفنادق

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة التي يتم تقديمها، ويتم إدراجها عند وقت بيع السلع أو تقديم الخدمات.

الإيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

الإيرادات من المدارس

يتم إدراج رسم التسجيل كإيراد عند استلامه. يتم إدراج الإيرادات من الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم إدراج الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

الإيرادات من موجودات التبريد

يتم إدراج الإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم إدراج الإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم إدراج الإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إدراج إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما ينشأ للمجموعة الحق في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم استحقاق إيرادات الفوائد على أساس زمني بالرجوع إلى المبلغ الأساسي القائم ومعدل الفائدة الفعلي المطبق.

3.8 عقود الإيجار

لقد اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار" اعتباراً من 1 يناير 2016.

في بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار. إن العقد هو، أو يحتوي على، عقد إيجار إذا قام العقد بنقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل اعتبار.

بالنسبة للعقد الذي يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار، تقوم المجموعة باحتمال كل مكون إيجار ضمن العقد كعقد إيجار منفصل عن المكونات غير الإيجارية للعقد.

تحدد المجموعة مدة الإيجار كفترة غير قابلة للإلغاء من عقد الإيجار، إلى جانب كل من:

- (أ) الفترات الخاضعة لخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
(ب) الفترات الخاضعة لخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من عدم ممارسة هذا الخيار.

عند تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار من قبل المستأجر مؤكدة بشكل معقول، تأخذ المجموعة بالاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة التي تولد حافزاً اقتصادياً لممارسة المستأجر لخيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتعديل مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغيير في الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على مكون إيجاري واحد أو أكثر من المكونات الإيجارية أو غير الإيجارية الإضافية، تقوم المجموعة بتخصيص الاعتبار في العقد إلى كل مكون إيجار على أساس سعر مكون الإيجار النسبي المستقل والسعر الكلي المستقل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير سعر مستقل، مع زيادة استخدام المعلومات الملحوظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة.

لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغييرات جوهرية في الظروف التي:

- (أ) تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
(ب) تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار وفقاً لعقد الإيجار.

التزام عقد الإيجار

يتم إدراج التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لا يتم دفعها في تاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس التزام عقد الإيجار من خلال (أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛ (ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة؛ و(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي عملية إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس دفعات الإيجار الثابتة المعدلة في جوهرها.

حيث أن (أ) هناك تغيير في مدة الإيجار نتيجة لإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء مؤكدة كما تم مناقشته أعلاه؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل، الذي يتم تقييمه بالنظر إلى الأحداث والظروف في سياق خيار الشراء، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقود الإيجار لتعكس التغييرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم معدل. تحدد المجموعة معدل الخصم المعدل كـمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ إعادة التقييم، إذا كان من غير الممكن تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.8 عقود الإيجار (تتمة)

حيث (أ) يكون هناك تغيير في المبالغ المتوقع أن تكون مستحقة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغيير الذي يعكس التغييرات في معدلات الإيجار في السوق بعد مراجعة إيجار السوق، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم لم يتم تغييره، إلا إذا كان التغيير في دفعات الإيجار قد نتج عن التغيير في معدلات الفائدة المتذبذبة، في مثل هذه الحالة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الخصم المعدل الذي يعكس التغييرات في معدل الفائدة.

تقوم المجموعة بإدراج مبلغ إعادة قياس التزام عقد الإيجار كتعديل لأصل حق الاستخدام، حيث يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر، وحيث يوجد هناك انخفاض آخر في قياس التزام الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أي مبلغ متبقي من إعادة القياس في الأرباح والخسائر.

تقوم المجموعة باحتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل إذا:

- (أ) زاد التعديل من نطاق عقد الإيجار وذلك بإضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الموجودات الأساسية؛ و
(ب) زاد اعتبار عقد الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأية تعديلات ملائمة لهذا السعر المستقل لتعكس ظروف عقد معين.

بالنسبة لتعديلات الإيجار التي لم يتم احتسابها كعقد إيجار منفصل، تقوم المجموعة، في تاريخ سريان مفعول تعديل الإيجار: (أ) بتخصيص الاعتبار في العقد المعدل؛ (ب) تحديد مدة الإيجار لعقد الإيجار المعدل؛ و (ج) إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.

يتم تحديد معدل الخصم المعدل، كمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ سريان مفعول التعديل، إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

موجودات حق الاستخدام

يتم إدراج أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتكون من

- (أ) مبلغ القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار؛
(ب) أية دفعات إيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ بدء الإيجار ناقصاً أية حوافز إيجار مستلمة؛
(ج) أية تكاليف مبدئية مباشرة تكبدتها المجموعة؛ و
(د) تقدير للتكاليف التي ستكبدتها المجموعة في تفكيك وإزالة الأصل المعني، وإعادة الموقع الذي يقع عليه أو إعادة الأصل للحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار، يتم إدراج هذه التكاليف كجزء من تكلفة أصل حق الاستخدام عندما تتكبد المجموعة التزاماً مقابل هذه التكاليف. يتم تكبد الالتزام مقابل هذه التكاليف إما في تاريخ بدء الإيجار أو كنتيجة لاستخدام الأصل المعني خلال فترة معينة.

بعد الإدراج المبدئي، تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة على موجودات حق الاستخدام التي تستوفي تعريف الاستثمار العقاري. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج أصل حق الاستخدام بالتكلفة، صافي الاستهلاك والانخفاض في القيمة ويتم إطفائه على مدى فترة عقد الإيجار.

3.9 العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملات بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملة أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ بنهاية كل فترة تقارير مالية. يتم إعادة تحويل البنود الغير نقدية المدروجة بالقيمة العادلة السائدة بعملة أجنبية بأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود الغير نقدية التي تم قياسها حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية لا يتم إعادة تحويلها.

3.10 تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهريّة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهريّة للاستخدام المقصود له أو لبيعها. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض معينة يتوقف إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسالة. يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3.11 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبناء المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكديدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

سنوات	
30 - 20	مباني
20 - 15	آلات وماكينات
5	سكن عمال
5	أثاث وتراكيبات
5 - 3	معدات مكتبية
3	أجهزة الحاسب الآلي
4	سيارات
4 - 3	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم شطب بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفارق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل عند استبعاد الأصل.

3.12 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

3.13 الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة العوائد الرأسمالية، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن بيان الدخل في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.13 الاستثمارات العقارية (تتمة)

تم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام، بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام، في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة، يتم شطب الاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها، يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل في فترة الاستبعاد.

3.14 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية، إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

3.15 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي، يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحالي، يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

3.16 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض، تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

3.17 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإدراج المبدئي بالتكلفة، إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ، بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة، يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته، تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية، يتم الأخذ في الاعتبار التغييرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة الإطفاء أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغييرات في التقديرات المحاسبية، يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في بيان الدخل ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة، يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده، يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام، يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

عقود العملاء

لدى عقود العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة (إيضاح 5)، يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين 22 إلى 29 سنة.

3.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة أصل. في حال وجود هذا المؤشر، أو عندما يكون هناك حاجة لإجراء اختبار سنوي للانخفاض في قيمة الموجودات، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الموجودات القابلة للاسترداد. إنَّ قيمة الموجودات القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد، ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمتها قيد الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، إلا في حالة عدم توليد الأصل لتدفقات نقدية مستقلة بدرجة كبيرة عن تلك المولدة من قبل موجودات أخرى أو مجموعة من الموجودات الأخرى. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمتها القابلة للاسترداد، يعتبر الأصل منخفض القيمة، ويتم تخفيضه إلى قيمته القابلة للاسترداد.

عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، تؤخذ في الاعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يتم تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها للانخفاض في القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

يتم إجراء تقييم للموجودات باستثناء الشهرة في تاريخ كل تقارير مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة، أو انخفضت. في حال وجود مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً فقط عند حدوث تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ آخر إدراج لخسائر الانخفاض في القيمة. إن العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. صافي الاستهلاك، فيما لو لم يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إدراج العكس في بيان الدخل إلا إذا تم إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم معاملة العكس كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض القيمة الدفترية. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المولدة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المولدة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم إدراج خسارة انخفاض في القيمة. لا يمكن عكس خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3.19 النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي من النقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد وما يعادله من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو موضح أعلاه، صافي السحوبات على المكشوف من البنوك حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة نقد المجموعة.

3.20 المخصصات

يتم إدراج المخصصات عندما يكون على المجموعة الالتزام الحالي (قانوني أو استراتيجي) نتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل أن يكون تدفق الموارد التي تجسد المنافع الاقتصادية لازماً لتسوية الالتزام، ويمكن إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض المخصصات أو كلها، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المعروضة في بيان الدخل بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم إدراج الالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بإدراج أية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

3.21 مكافآت الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقررة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية السنة.

يتم كذلك احتساب مخصص مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لسياسات المجموعة وقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى نهاية السنة. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات في بيان الدخل خلال فترة خدمة الموظفين.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.22 منح حكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم إدراج المنح الحكومية في بيان الدخل على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى بيان الدخل بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكديدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في بيان الدخل في الفترة التي تصبح مستحقة فيها.

يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

3.23 الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتوجب قياس كافة الموجودات المالية الواقعة ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإدراج المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، اختبار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، قامت المجموعة بإعادة تصنيف الموجودات المالية المدرجة سابقاً كموجودات مالية متاحة للبيع بقيمة تبلغ 119,39 درهم كاستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة
- عقود الضمان المالي
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق

- عند الإدراج المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:
- أنه يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
 - يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

القروض والسلفيات

إن هذه الفئة هي الأكثر صلة بالمجموعة، بعد الإدراج المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الأرباح والخسائر. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، فقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدون أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب هذا المعيار فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمرجع بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة، لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبدئي

عند الإدراج المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 3.23 الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

- القياس اللاحق للموجودات المالية
- بعد الإدراج المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ:
- التكلفة المطفأة ناقصاً للانخفاض في القيمة؛
 - القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً للانخفاض في القيمة؛ أو
 - القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تتطبق متطلبات محاسبة التحوط المصحح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبنود تحوط.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة ("ECL") بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكيدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم إدراج مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الذمم التجارية المدينة؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

وفقاً للأحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، اختارت المجموعة إدراج أي تعديل على أرباحها المحتجزة كما في 1 يناير 2018 لتعكس تطبيق المتطلبات فيما يتعلق بالانخفاض في القيمة والقياس في تاريخ التطبيق دون إعادة إدراج معلومات المقارنة. لم يكن لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 أي تأثير على الأرباح المحتجزة الافتتاحية للمجموعة.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 30 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقرض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقرض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ "درجة استثمار" وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهري في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

قامت الإدارة بمراجعة وتقييم الموجودات المالية الحالية للمجموعة للانخفاض في القيمة، وذلك اعتباراً من 1 يناير 2018، باستخدام المعلومات المعقولة والقبالة للدعم المتاحة، ووفقاً للتوجيهات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، لتحديد مخاطر الائتمان المرتبطة بالموجودات المالية المعنية. بناءً على هذا التقييم، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي تأثير مادي على القيمة الدفترية للموجودات المالية كما في 1 يناير 2018.

الاستبعاد

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إزالته من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إدراج الأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بإدراج الالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للاعتبار الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 3.23 الأدوات المالية - الإدراج المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المدرجة وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

3.24 مشتقات الأدوات المالية ومحاسبة التحوط

الإدراج المبدئي والقياس اللاحق

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة ومطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- تحوطات القيمة العادلة التي تحمي من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية التي تحمي من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

في بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في بيان الأرباح والخسائر كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المحمي العائد إلى المخاطر المحمية كجزء من القيمة الدفترية للبند المحمي ويتم إدراجها أيضاً في بيان الأرباح والخسائر كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المضافة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة الدفترية من خلال الأرباح والخسائر على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المضافة مباشرة في الأرباح والخسائر.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبنود متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة ضمن الأرباح والخسائر.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في بيان الأرباح والخسائر. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة التراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

4 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرية غير المؤكدة

يتطلب إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. إن الشكوك حول هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

4.1 الأحكام

أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الجوهري الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة:

معدل الخصم المستخدم للقياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار

تقوم المجموعة، كمستأجر، بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة بتاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الافتراض الإضافي.

إن معدل الافتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للقيام خلال مدة مماثلة، وبضمان مماثل، باقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لقيمة موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة.

تقوم المجموعة بتحديد معدل الافتراض الإضافي، بالرجوع إلى تكلفة الافتراض الحالية والتاريخية المعدلة للمدة والضمان مقابل هذا الافتراض.

تصنيف الممتلكات

خلال عملية تصنيف الممتلكات قامت الإدارة باتخاذ عدة قرارات. تستخدم القرارات لتحديد إذا كان العقار عقار استثماري، أو ضمن ممتلكات وآلات ومعدات و/أو عقار محتفظ به لإعادة بيعه. قامت المجموعة بوضع معايير معينة للتمكن من القرار بشكل منتظم وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات المحتفظ بها لإعادة بيعها. عند اتخاذ قراراتها، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم 2 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 40، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

- (أ) في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء). لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق قانوني في مدفوعات للأداء المنجز حتى تاريخه؛
- (ب) في حالة إبرام العقود للإنشاء (لإنشاء أصل لعميل). ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه؛ و
- (ج) في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يستلم العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

إذا لم يتم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عندما يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من اعتبارات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الفرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير اعتبارات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة) 4.1 الأحكام (تتمة)

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام اعتبارات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

تحديد ما إذا كان الاستحواذ هو عبارة عن أعمال أو أصل
بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى وضع أحكام جوهري لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة تشكل أعمالاً وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الأعمال. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمالاً، يتم احتساب الاستحواذ على أنه استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب من المجموعة تحديد ما إذا كانت قد استحوذت على عمليات متكاملة والتي عند تطبيقها على المدخلات، لديها القدرة على إنتاج المخرجات.

4.2 التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في نهاية فترة التقارير المالية والتي لها مخاطر جوهري قد تتسبب في إجراء تعديلات مادية على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، والتي تمت مناقشتها أدناه. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على الثوابت المتاحة عندما تم إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية المتعلقة بالتطورات المستقبلية، نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء عند إدراج الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء، بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدية للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة ("ECL"). بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

تقوم المجموعة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة لأداة مالية بطريقة تعكس:

- المبلغ المرجح وغير المتحيز الذي يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة؛
- القيمة الزمنية للنقود؛ و
- معلومات معقولة وقابلة للدعم والتي تكون متاحة دون تكلفة أو جهد في تاريخ التقارير المالية حول الأحداث السابقة، والظروف الحالية والتوقعات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة لأقصى فترة تعاقدية تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها، تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومتطلبات معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور وربحيته المطلوبة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

تستند هذه التقديرات على بعض الافتراضات الغير مؤكدة والتي قد تختلف عن النتائج الفعلية بشكل جوهري.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المعدى %	
16 - 9	معدل العائد الداخلي المطلوب
12 - 7	عوائد الإيجار

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل المجموعة بعد الحصول على نواتج خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة في نهاية كل فترة تقارير مالية سنوية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

تقييم الاستثمارات غير المتداولة

يعتمد تقييم الاستثمارات غير المتداولة عادةً على المعاملات السوقية الحديثة بناءً على أساس تجاري، أو القيمة العادلة لأداة أخرى مماثلة بشكل جوهري أو التدفقات النقدية المتوقعة والمخصومة بأسعار حالية لأدوات مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

الانخفاض في قيمة استثمارات في/الذمم المدينة من شركات الائتلاف والشركات الزميلة

تقوم الإدارة بمراجعة استثمارات في شركات الائتلاف والشركات الزميلة على نحو منتظم لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. يتطلب تحديد ما إذا كانت الاستثمارات في شركات الائتلاف والشركات الزميلة منخفضة القيمة من الإدارة تقييم ربحية الجهة المستثمر فيها وسيولتها وعجزها المالي ومقدرتها على توليد تدفقات نقدية تشغيلية من تاريخ الاستحواذ وحتى المستقبل المنظور. يتم إدراج الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد المقدره والقيمة المدرجة للاستثمار و/أو المبلغ المستحق كمصاريف في بيان الدخل. إن الإدارة على رضا بعدم وجود ضرورة لتكوين مخصص انخفاض في القيمة إضافي لاستثمارها في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (إيضاح 9) والذمم المدينة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (إيضاح 11.5) بما يتجاوز المبلغ المخصص له من قبل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

5 دمج الأعمال

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية نموذجية ("الاتفاقية") مع شركة التطوير والاستثمار السياحي (ش.م.ع.) (TDIC) للاستحواذ على محفظة من الموجودات العقارية، بما في ذلك الشركات ذات المسؤولية المحدودة والأعمال التشغيلية والموجودات الأخرى بإجمالي اعتبار يبلغ 3,625,000 ألف درهم كما هو موضح أدناه.

ألف درهم	الأعمال التشغيلية (الإيضاحين رقم 5.2 و5.3) والموجودات الأخرى المشاريع قيد التطوير والأراضي
1,575,000	
2,050,000	
3,625,000	

تضمنت عملية الاستحواذ موجودات وأعمال في قطاعات الضيافة، وتجارة التجزئة، والمناطق السكنية، وتبريد المناطق والتعليم. تمثل عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه جزءاً من خطة المجموعة الاستراتيجية لتوظيف رأس المال بشكل مربح لتوسيع محفظتها. بناءً على الاتفاقية، تم تحديد تاريخ سريان مفعول الاستحواذ على الموجودات والسيطرة على الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها في 1 مايو 2018.

5.1 الأعمال التشغيلية

بموجب الاتفاقية، تضمنت الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها، الاستحواذ على جهات قانونية معينة (مدرجة ضمن الإيضاح 5.1.1 أدناه) وأعمال أخرى (مدرجة ضمن الإيضاح 5.1.2 أدناه) تم الاستحواذ عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي (ش.م.ع.) (TDIC). تستوفي الأعمال التشغيلية تعريف "الأعمال" بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3.

5.1.1 الجهات القانونية المستحوذ عليها

الاسم	حصة الملكية	بلد التأسيس/ التشغيل	النشاط الرئيسي
شركة التطوير والاستثمار السياحي الأطعمة والمشروبات - ملكية فردية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المطاعم
شركة التطوير والاستثمار السياحي التعليم - ملكية فردية ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	الأنشطة التعليمية
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م.	100%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد
السعديات للتبريد ذ.م.م.	85%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد

5.1.2 الأعمال الأخرى المستحوذ عليها

الاسم	النشاط الرئيسي
نادي شاطئ السعديات	نادي بحري
فندق وسبا القرم الشرقي	خدمات الفنادق والضيافة
منتجع جولف ونادي صحي ويستين أبوظبي	خدمات الفنادق والضيافة
نادي أبوظبي للجولف	نادي جولف
نادي جولف شاطئ السعديات	نادي جولف
مرسى القرم الشرقي	وحدات البيع بالتجزئة والمرسى
مرسى البطين للبيع بالتجزئة والمرسى	وحدات البيع بالتجزئة والمرسى

بالنسبة للأعمال التشغيلية المذكورة أعلاه، تم تحويل السيطرة إلى المجموعة بموجب الاتفاقية منذ تاريخ سريان المفعول. إن بلد التشغيل لكافة هذه الأعمال هي الإمارات العربية المتحدة.

تمثل الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها دمج الأعمال بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال" وتم احتسابها باستخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة، وبناءً عليه، تم إدراج الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة التي تشكل جزءاً من دمج الأعمال، بقيمتها العادلة المعنوية اعتباراً من 1 مايو 2018. تم احتساب الموجودات المتبقية وتم تصنيفها كإضافات للموجودات حسب طبيعتها.

اختارت المجموعة قياس الحقوق غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها بالحصة المتناسبة مع حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للجهة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة.

5.2 الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة للأعمال التشغيلية

تم تحديد القيم العادلة للموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة للأعمال التشغيلية في تاريخ الاستحواذ، بالإضافة إلى القيمة العادلة للحقوق غير المسيطرة في واحدة من الشركات المستحوذ عليها، السعديت للتبريد ذ.م.م. كما يلي:

القيم العادلة المرجوة ألف درهم	إيضاحات	
		الموجودات
810,145	6	ممتلكات وآلات ومعدات
179,809	7	موجودات غير ملموسة ^(v)
166,053	8	استثمارات عقارية
6,220		المخزون
103,190		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
136,663		النقد والأرصدة لدى البنوك
1,402,080		إجمالي الموجودات
		المطلوبات
8,110		دفعات مقدمة من عملاء
167,562		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
175,672		إجمالي المطلوبات
1,226,408		إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(41,101)		الحقوق غير المسيطرة المقاسة بالقيمة العادلة ⁽ⁱ⁾
1,185,307		حصة المجموعة من صافي الموجودات المستحوذ عليها
(1,070,376)		ناقصاً: اعتبار الشراء
114,931		الربح من شراء صفقة، صافي الشهرة
(17,860)	7	الشهرة ⁽ⁱⁱ⁾
132,791	29	ربح من دمج الأعمال ⁽ⁱⁱⁱ⁾
114,931		

(i) يمثل هذا البند حقوق غير مسيطرة في السعديت للتبريد ذ.م.م. التي يتم قياسها بنسبة 15% من صافي الموجودات بالقيمة العادلة.

(ii) تتألف الشهرة البالغة قيمتها 17,860 ألف درهم والنتيجة عن عملية الاستحواذ إلى حد كبير من المبيعات النامية والعملاء الجدد والتعاون المتوقع. يتم تخصيص الشهرة على قطاع إدارة الموجودات فقط.

(iii) يتم إدراج الربح من دمج الأعمال ضمن الإيرادات الأخرى وينشأ عن الفرق بين القيمة العادلة لصادف الموجودات المستحوذ عليها من الأعمال التشغيلية، والتي تشكل جزءاً من دمج الأعمال والاعتبار المدفوع.

(iv) تمثل القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد بقيمة 179,809 ألف درهم، والمرجوة كجزء من دمج الأعمال، عقوداً طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق التي يتم تقييمها بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة التي سوف يتم توليدها على مدى العمر الإنتاجي المتبقي.

اعتباراً من 1 مايو 2018، بلغت القيمة العادلة للذمم التجارية المدينة المستحوذ عليها 73,411 ألف درهم. لم تنخفض قيمة أي من الذمم التجارية المدينة كما من المتوقع أن يتم تحصيل المبالغ التعاقدية بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

5 دمج الأعمال (تتمة)
5.3 تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ على الأعمال التشغيلية

ألف درهم	
(1,065,000)	النقد المدفوع للاستحواذ
136,663	صافي النقد المستحوذ عليه من دمج الأعمال الاستحواذ على أعمال تشغيلية - صافي النقد المستحوذ عليه (المدرج ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(928,337)	تكاليف معاملة الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(4,406)	صافي التدفقات النقدية الخارجة عند الاستحواذ
(932,743)	

تم تقدير القيمة العادلة للاعتبار الطارئ بمبلغ 40,898 ألف درهم من خلال تطبيق طريقة الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الجوهرية غير الملحوظة في السوق، والتي يشير إليها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 "قياس القيمة العادلة" كمدخلات المستوى الثالث. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9.7% وإيرادات محتملة بقيمة 60,990 ألف درهم. اعتباراً من 31 ديسمبر 2018، لم يتغير كل من المبلغ المدرج لاتفاقية الاعتبار الطارئ أو نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لوضع التقديرات.

تم قيد التكاليف المتعلقة بالاستحواذ البالغة قيمتها 4,406 ألف درهم فيما يتعلق بالاستحواذ على الأعمال التشغيلية كمصاريف خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت الأعمال التشغيلية، والتي تشكل جزءاً من دمج الأعمال، في تحقيق إيرادات بقيمة 269,096 ألف درهم وصافي خسارة تبلغ 2,887 ألف درهم في عمليات المجموعة. فيما لو تمت عملية الاستحواذ في بداية السنة، لكانت بلغت الإيرادات ما قيمته 415,386 ألف درهم، وبلغ صافي الربح ما قيمته 19,728 ألف درهم. تمثل هذه الأرقام المبالغ قبل التسويات داخل المجموعة والتوحيد.

اعتمد صافي الموجودات المدرجة في البيانات المالية المرحلية الموحدة المختصرة في 30 يونيو 2018 و30 سبتمبر 2018 على تقييم مؤقت لقيمتها العادلة. في ديسمبر 2018، تم الانتهاء من التقييم ولم تكن هناك فروق مادية بين القيم العادلة المؤقتة والنهائية التي سيتم تعديلها والإفصاح عنها في هذه البيانات المالية الموحدة.

6 ممتلكات وألات ومعدات

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنتاج ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	سيارات ألف درهم	أجهزة حاسب ألي ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أراضي ومباني ألف درهم	
8,741,766	31,868	16,273	5,982	129,486	76,944	-	682,444	1,654,047	6,144,722	التكلفة: 1 يناير 2017
154,940	34,115	-	354	9,667	9,906	-	18,709	-	82,189	إضافات
-	-	(69)	-	69	-	-	-	-	-	تحويلات
8,150	8,150	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات من أعمال تطوير قيد الانجاز (إيضاح 12)
(26,849)	(26,849)	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 8)
(2,833)	-	-	(643)	-	-	-	(2,190)	-	-	استيعادات
8,875,174	47,284	16,204	5,693	139,222	86,850	-	698,963	1,654,047	6,226,911	31 ديسمبر 2017
8,875,174	47,284	16,204	5,693	139,222	86,850	-	698,963	1,654,047	6,226,911	1 يناير 2018
94,170	22,060	146	840	14,572	7,773	14,243	31,477	-	3,059	إضافات
810,145	6,220	53,654	-	373	7,365	293,259	2,054	-	447,220	الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح 5)
3,218	1,070	-	-	-	-	-	2,148	-	-	تحويلات من أعمال تطوير قيد الانجاز (إيضاح 12)
(25,700)	(25,700)	-	-	-	-	-	-	-	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 8)
(17,128)	-	-	(126)	(924)	(287)	-	(10,585)	-	(5,206)	استيعادات
9,739,879	50,934	70,004	6,407	153,243	101,701	307,502	724,057	1,654,047	6,671,984	31 ديسمبر 2018
5,755,693	-	12,191	5,338	97,615	63,160	-	555,470	1,653,137	3,368,782	الاستهلاك والانخفاض في القيمة المتراكمين: 1 يناير 2017
192,700	-	1,512	786	11,004	12,535	-	38,407	853	127,603	المحمل للسنة
-	-	(69)	-	69	-	-	-	-	-	تحويلات
(1,341)	-	-	-	-	-	-	-	(34,057)	32,716	الانخفاض في القيمة/(العكس) (إيضاح 26)
(2,819)	-	-	(629)	-	-	-	(2,190)	-	-	استيعادات
5,944,233	-	13,634	5,495	108,688	75,695	-	591,687	1,619,933	3,529,101	31 ديسمبر 2017
5,944,233	-	13,634	5,495	108,688	75,695	-	591,687	1,619,933	3,529,101	1 يناير 2018
234,087	-	7,935	148	11,393	11,318	12,677	40,173	45	150,398	المحمل للسنة
(22,507)	-	-	-	-	-	-	-	6,909	(29,416)	الانخفاض في القيمة/(العكس) (إيضاح 26)
(16,905)	-	-	(126)	(924)	(287)	-	(10,362)	-	(5,206)	استيعادات
6,138,908	-	21,569	5,517	119,157	86,726	12,677	621,498	1,626,887	3,644,877	31 ديسمبر 2018
3,600,971	50,934	48,435	890	34,086	14,975	294,825	102,559	27,160	3,027,107	القيمة الدفترية: 31 ديسمبر 2018
2,930,941	47,284	2,570	198	30,534	11,155	-	107,276	34,114	2,697,810	31 ديسمبر 2017

إن كافة ممتلكات وألات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

6 ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)
تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
10,563	12,665	تكلفة مباشرة
182,137	221,422	مصاريف عمومية وإدارية
192,700	234,087	

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والآلات والمعدات. نتج عن عملية المراجعة صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ 22,507 ألف درهم (2017: 1,341 ألف درهم) (إيضاح 26) والتي تم إدراجها في بيان الدخل الموحد. تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة من خلال استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد يتراوح من 7.0% إلى 9.0% (2017: 7.5% إلى 9.0%) ومعدل خصم بنسبة 10.25% إلى 15.0% (2017: 10.25% إلى 13.0%).

- قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لكافة الفنادق المملوكة والمصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على الإيرادات لكل غرفة متاحة ومعدل الخصم والعائد الناتج. بناءً على تحليل الحساسية هذا:
- قد يؤدي الانخفاض في معدل الخصم والعائد الناتج بمعدل 50 نقطة أساس إلى زيادة تقدر بـ 167,820 ألف درهم أو 7.3% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد تؤدي الزيادة في معدل الخصم والعائد الناتج بمقدار 50 نقطة أساس إلى انخفاض يقدر بـ 147,640 ألف درهم أو 6.4% في القيمة القابلة للاسترداد.
 - قد تؤدي الزيادة في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10% إلى زيادة تقدر بـ 277,980 ألف درهم أو 12.0% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد يؤدي الانخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10% إلى انخفاض يقدر بـ 266,370 ألف درهم أو 11.5% في القيمة القابلة للاسترداد.

7 موجودات غير ملموسة وشهرة

الإجمالي ألف درهم	برامج حاسب آلي ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	الشهرة ألف درهم	
				2018
				التكلفة:
82,949	82,949	-	-	1 يناير 2018
4,064	4,064	-	-	إضافات
197,669	-	179,809	17,860	الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح 5)
(1,101)	(1,101)	-	-	استيعادات
283,581	85,912	179,809	17,860	31 ديسمبر 2018
				الإطفاء المتراكم:
77,845	77,845	-	-	1 يناير 2018
8,720	3,072	5,648	-	المحمل للسنة
(1,101)	(1,101)	-	-	استيعادات
85,464	79,816	5,648	-	31 ديسمبر 2018
				القيمة الدفترية:
198,117	6,096	174,161	17,860	31 ديسمبر 2018
				2017
				التكلفة:
77,973	77,973	-	-	1 يناير 2017
4,976	4,976	-	-	إضافات
82,949	82,949	-	-	31 ديسمبر 2017
				الإطفاء المتراكم:
74,006	74,006	-	-	1 يناير 2017
3,839	3,839	-	-	المحمل للسنة
77,845	77,845	-	-	31 ديسمبر 2017
				القيمة الدفترية:
5,104	5,104	-	-	31 ديسمبر 2017

الشهرة

تتكون الشهرة بشكل رئيسي من نمو المبيعات والعملاء الجدد والتعاون المتوقع الناتج عن عملية الاستحواذ. يتم تخصيص الشهرة على قطاع إدارة الموجودات فقط. كان احتساب القيمة قيد الاستخدام حساساً للافتراضات التالية:

الهوامش الإجمالية - تعتمد الهوامش الإجمالية على توقعات الإدارة بناءً على التجارب السابقة والمبادرات الجديدة وتوقع ظروف السوق المستقبلية.

معدلات الخصم - تمكس معدلات الخصم تقدير الإدارة للمخاطر المحددة. اعتمد هذا الخصم على المعدل الخالي من المخاطر في بلد الاستثمار، وعلاوة مخاطر السوق المرتبطة بالصناعة وعلاوة/خصم المخاطر المتعلقة بالاستثمار الفردي. قدرت الإدارة أن معدل الخصم الذي سوف يتم استخدامه في تقييم الاستثمار يجب أن يكون بين 12 إلى 13%.

معدلات النمو - قامت الإدارة بإعداد ميزانية لخمس سنوات بناءً على توقعاتها للتأثيرات المستقبلية، وبعد ذلك تم افتراض معدل نمو بنسبة 3%.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

7 عقود غير ملموسة وشهرة (تتمة)
عقود العملاء

تمثل هذه العقود بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع عملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة كجزء من عملية الاستحواذ.

الحساسية للتغيرات في الافتراضات فيما يتعلق بتقييم القيمة قيد الاستخدام للشهرة، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أي تغيير محتمل بشكل معقول في الافتراض الرئيسي والذي من شأنه أن يؤدي إلى تجاوز القيم الدفترية بشكل جوهري للمبلغ القابل للاسترداد.

8 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة (مباني ومراكز بيع بالتجزئة) واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

2017			2018			
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
15,773,282	843,908	14,929,374	16,076,549	950,092	15,126,457	الرصيد في بداية السنة
894,211	271,205	623,006	732,277	182,852	549,425	إضافات خلال السنة، صافي الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح 5)
-	-	-	166,053	-	166,053	تكاليف تمويل مرسلة (إيضاح 28)
213	213	-	-	-	-	خسارة في القيمة العادلة، صافي استيعادات
(613,107)	-	(613,107)	(671,046)	-	(671,046)	تحويلات من/(إلى):
(11,259)	-	(11,259)	(102)	-	(102)	عقارات مكتملة/استثمارات عقارية قيد التطوير
-	(165,234)	165,234	-	-	-	مخزون
-	-	-	83,544	-	83,544	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 6)
26,849	-	26,849	25,700	-	25,700	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 12)
6,360	-	6,360	(4,672)	(4,672)	-	
16,076,549	950,092	15,126,457	16,408,303	1,128,272	15,280,031	الرصيد في نهاية السنة

إن كافة الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم تحديد التقييم بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ 31 أكتوبر 2018. وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيرات جوهريّة في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من 31 أكتوبر 2018 إلى 31 ديسمبر 2018. الرجاء الإشارة إلى إيضاح رقم 4.2 للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة.

- قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 11 من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 12,352,336 ألف درهم. يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:
- ينتج عن النقص في معدل الرسملة/معدل الخصم بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 1,402,782 ألف درهم أو بنسبة 11.4% في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة/معدل الخصم بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 1,109,153 ألف درهم أو بنسبة 9.0% في التقييم.
 - ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بمبلغ 1,335,042 ألف درهم وبنسبة 10.8% في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10.8% إلى نقص بمبلغ 1,334,044 ألف درهم أو بنسبة 10.8% في التقييم.

تجدد الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من القيم المهيمنة عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات الغير قابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على صافي التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزام مع النقص في معدل الرسملة زيادة في القيمة. تم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 من تراتبية القيمة العادلة.

9 استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

حصة المجموعة في صافي الموجودات بتاريخ 31 ديسمبر 2018 ألف درهم	استثمارات ألف درهم	مخصص على الحساب الجاري للشركات الزميلة/ شركات الائتلاف ألف درهم	توزيعات أرباح مستلمة ألف درهم	حصة في احتياطي حماية ألف درهم	حصة في ربح/ (خسارة) السنة الحالية ألف درهم	حصة في صافي الموجودات كما في 1 يناير 2018 ألف درهم	مكان التسجيل	نسبة التصويت	نسبة الملكية	
الجهة المستثمر فيها										
شركات زميلة										
147,832	-	-	(3,360)	-	4,258	146,934	أبوظبي	%32	%32	أبوظبي للتمويل ش.م.ع.
36,652	-	-	(21,000)	-	2,921	54,731	أبوظبي	%30	%30	السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.
-	-	-	-	-	-	-	أبوظبي	%34	%34	ديماركو للأنظمة الإلكترونية ذ.م.م.
-	-	-	-	-	-	-	أبوظبي	%33	%33	بنية ذ.م.م.
6,086	-	-	-	-	-	6,086	جزر كايمان	%19	%19	اسكندر القابضة المحدودة
190,570	-	-	(24,360)	-	7,179	207,751				
شركات ائتلاف										
16,313	-	-	-	-	75	16,238	أبوظبي	%50	%51	الدار بسبكس ذ.م.م.
21,497	-	-	(5,000)	-	5,430	21,067	أبوظبي	%50	%50	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م.
579,524	-	-	-	4,620	43,600	531,304	أبوظبي	%50	%50	الدار اتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م.
85,815	-	-	-	-	4,836	80,979	أبوظبي	%50	%50	الدار اتحاد للاستثمارات العقارية الأولى ذ.م.م.
99,812	-	-	-	-	(431)	100,243	أبوظبي	%50	%50	الدار اتحاد للتطوير ذ.م.م.
-	-	10,826	-	-	(10,826)	-	أبوظبي	%50	%50	روبال هاوس ذ.م.م.
-	(49)	-	-	-	-	49	أبوظبي	%50	%50	أس اند تي للتبريد المركزي ذ.م.م.*
-	-	-	-	-	-	-	أبوظبي	%50	%45	جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م. (فيد التصفية)
802,961	(49)	10,826	(5,000)	4,620	42,684	749,880				
993,531	(49)	10,826	(29,360)	4,620	49,863	957,631				

* خلال السنة، باعت المجموعة استثمارها وقامت بإدراج ربح من البيع بقيمة 30,319 ألف درهم، وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي يعتمد على أداء المجموعة، ولكن كما في 31 ديسمبر 2018، لم يكن تدفق المنافع الاقتصادية مؤكداً.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

9 استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (تتمة)
إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
2,138,509 (1,486,867)	2,050,296 (1,456,112)	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
651,642	594,184	صافي الموجودات
207,751	190,570	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
104,821	104,731	إجمالي الإيرادات
11,400	23,041	إجمالي الربح للسنة

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بشركات ائتلاف المجموعة تم تلخيصها أدناه:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
2,511,631 (1,567,800)	2,453,647 (1,471,641)	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
943,831	982,006	صافي الموجودات
749,880	802,961	حصة المجموعة من صافي موجودات شركات الائتلاف
362,095	307,560	إجمالي الإيرادات
91,838	84,785	إجمالي الربح للسنة

10 الاستثمار بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في 31 ديسمبر 2018، تم تصنيف الاستثمارات أدناه كاستثمارات في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. كما في 31 ديسمبر 2017، تم تصنيف هذه الاستثمارات كموجودات مالية متاحة للبيع وفقاً للمعيار المحاسبية الدولي رقم 39.

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
28,000	38,950	استثمار في أوراق مالية إماراتية متداولة
35,201	15,202	استثمار في أوراق مالية إماراتية غير متداولة
56,188	41,964	استثمار في أوراق مالية دولية غير متداولة
119,389	96,116	

كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
126,448	119,389	الرصيد في بداية السنة
-	14,420	إضافات
5,913 (12,972)	(9,355) (28,338)	(خسارة)/ربح من إعادة تقييم خلال السنة
119,389	96,116	سداد رأس المال
		الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة، بلغت إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الاستثمارات ما قيمته 5,415 ألف درهم (31 ديسمبر 2017: 5,155 ألف درهم).

11 الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
		الجزء غير المتداول
143,946	136,016	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)
190,000	95,000	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4)
172,722	176,776	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح 11.5)
10,694	88,914	أخرى
517,362	496,706	
(90,151)	(97,704)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.8)
427,211	399,002	
		الجزء المتداول
1,723,551	1,827,753	الذمم التجارية المدينة (إيضاح 11.1)
505,402	478,923	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 11.2)
19,932	14,941	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)
439,995	279,258	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4)
290,536	25,707	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاحات 11.5)
748,197	1,096,306	إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود بيع عقارات (إيضاح 11.6)
112,459	49,397	إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود إنشاء أصل (إيضاح 11.7)
979,776	1,109,827	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً
66,355	42,572	فائدة مستحقة
357,843	475,259	أخرى
5,244,046	5,399,943	
(318,597)	(329,498)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.8)
4,925,449	5,070,445	

11.1 الذمم التجارية المدينة

تمثل الذمم التجارية المدينة المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2018، كانت 25% من الذمم المدينة التجارية (2017: 18%) من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء. تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
1,723,551	1,827,753	الذمم التجارية المدينة
(302,466)	(313,367)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 11.8)
1,421,085	1,514,386	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

11 الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)
11.1 الذمم التجارية المدينة (تتمة)

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات. إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
853,974	1,009,102	أعمار الذمم التجارية المدينة
567,111	505,284	غير مستحقة الدفع
		مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)
1,421,085	1,514,386	

11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابة عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات		
2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
19,932	14,941	28,915	24,535	ذمم مدينة متداولة خلال سنة واحدة
40,305	26,308	71,490	58,657	ذمم مدينة غير متداولة
103,641	109,708	243,854	254,401	في السنة الثانية إلى الخامسة بعد خمس سنوات
143,946	136,016	315,344	313,058	
163,878	150,957	344,259	337,593	مبالغ مدينة من تمويل مشاريع
-	-	(180,381)	(186,636)	ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة
163,878	150,957	163,878	150,957	القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل الموجودات التي تم بيعها وقطع الأراضي التي تم تسليمها.

11.5 ذمم مدينة من شركات زميلة وشركات اتلاف

متداولة		غير متداولة		
2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
290,536	25,707	172,722	176,776	إجمالي الذمم المدينة
(16,131)	(16,131)	(90,151)	(97,704)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.8)
274,405	9,576	82,571	79,072	

11.6 إجمالي المبالغ المستحقة من/مستحقة إلى عملاء على عقود لبيع عقارات

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
748,197 (221,497)	1,096,306 -	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح 11)
526,700	1,096,306	مبالغ مستحقة للعملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح 21)
3,335,293 (2,808,593)	2,858,209 (1,761,903)	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائداً الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر المدرجة حتى تاريخه
526,700	1,096,306	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه

فيما يتعلق بالعقود أعلاه، من المتوقع إدراج إيرادات بإجمالي 3,270,193 ألف درهم على مدى فترة هذه العقود.

11.7 إجمالي المبالغ المستحقة من/مستحقة إلى عملاء على عقود الانشاء

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
112,459 (92,611)	49,397 (41,478)	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح 11)
19,848	7,919	مبالغ مستحقة إلى العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح 21)
5,989,379 (5,969,531)	3,859,198 (3,851,279)	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائداً الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر المدرجة حتى تاريخه
19,848	7,919	ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه

يمثل المبلغ أعلاه إيرادات لم يصدر عنها فواتير ناتجة من عقود أعمال الإنشاء، وفيما يتعلق بالعقود أعلاه، يتوقع إدراج إيرادات بإجمالي 658,828 ألف درهم على مدى فترة هذه العقود.

11.8 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

كانت الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم التجارية المدينة

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
327,556 (9,544)	302,466 28,970	الرصيد في بداية السنة
(15,546)	(18,069)	المحمل/المعكوس) للسنة، صافي (إيضاح 26)
302,466	313,367	تحرير مخصص، صافي
		الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

11 الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)
11.8 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
133,729	106,282	الرصيد في بداية السنة
7,553	7,553	المحمل للسنة
(35,000)	-	عكس المخصص
106,282	113,835	الرصيد في نهاية السنة

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%);
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة - المدينون عند التعثّر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، كما هو مناسب.

12 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال التطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة على العقارات الجاري إنشاؤها بغرض بيعها. إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
1,298,384	1,476,818	الرصيد في بداية السنة
1,345,537	2,520,606	تكاليف تطوير متكبدة خلال السنة
(1,144,971)	(1,307,628)	مدرجة ضمن تكاليف العقارات المباعة
107,042	144,505	تحويلات من أرض محتفظ بها للبيع
(112,600)	(359,033)	تحويلات من/(إلى) المخزون (إيضاح 13)
(6,360)	4,672	تحويلات من/(إلى) استثمارات عقارية (إيضاح 8)
(8,150)	(3,218)	تحويل إلى الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح 6)
(2,064)	(3,348)	شطب تكاليف المشاريع (إيضاح 26)
1,476,818	2,473,374	الرصيد في نهاية السنة

إن كافة أعمال التطوير قيد الإنجاز موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

13 المخزون

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
228,681	402,190	عقارات مكتملة
57,920	66,954	مخزون تشغيلي آخر
286,601	469,144	

خلال السنة، تم تحويل عقارات بقيمة إجمالية بلغت 359,033 ألف درهم إلى المخزون عند اكتمالها (إيضاح 12).

تقع العقارات الجاهزة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

14 النقد وما يعادله

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
2,452,164	3,313,498	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك
4,433,322	1,701,109	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
6,885,486	5,014,607	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
(3,286,578)	(878,000)	ودائع قصيرة الأجل تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
(2,682,001)	(2,742,249)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
916,907	1,394,358	النقد وما يعادله

خلال السنة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة بأحد شركاتها الزميلة بالإضافة إلى رسوم خدمات المجمعات وودائع تأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات في بعض المباني أو المجمعات التي تقوم المجموعة بإدارتها. كما في 31 ديسمبر 2018، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 624,421 ألف درهم (2017: 589,214 ألف درهم) ضمن الأرصدة البنكية الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن الأرصدة المقيدة لدى البنوك أرصدة بقيمة 1.159.502 ألف درهم (2017: 1.167.727 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين 0.4% و3.5% (2017: 0.4% و2.70%) سنوياً. يتم إيداع كافة الودائع الثابتة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

15 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2017: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

16 الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

17 صكوك غير قابلة للتحويل

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
2,755,125	1,836,750	متحصلات من الإصدار
(18,580)	(27,062)	إجمالي تكاليف الإصدار
16,042	452	ناقصاً: إطفاء تكاليف الإصدار
(2,538)	(26,610)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
9,983	21,811	مضافاً: الأرباح المستحقة
2,762,570	1,831,951	القيمة الدفترية
(2,762,570)	(21,811)	ناقصاً: الجزء المتداول
-	1,810,140	الجزء غير المتداول
110	-	إجمالي تكلفة التمويل المرسلة خلال السنة

قامت المجموعة في ديسمبر 2013، بإصدار سندات صكوك غير قابلة للتحويل (إجارة) بقيمة 2,755,125 ألف درهم (750,000 ألف دولار أمريكي). حملت الصكوك معدل ربح بنسبة 4.348% سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي واستحققت تسويتها في ديسمبر 2018، حيث تمت تسوية مبلغ بقيمة 295,465 ألف دولار أمريكي بتاريخ 1 أكتوبر 2018 وتمت تسوية رصيد الصكوك بتاريخ 3 ديسمبر 2018.

بتاريخ 1 أكتوبر 2018، أصدرت المجموعة سندات صكوك غير قابلة للتحويل (الوكالة) بقيمة إجمالية تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار أمريكي). تحمل الصكوك معدل ربح بنسبة 4.750% سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي ويستحق تسويتها في سبتمبر 2025.

18 قروض بنكية

الفائدة المرسلة ألف درهم	الغرض	تاريخ الاستحقاق	معدل الفائدة	التأمين	المبلغ القائم			
					الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم	
-	أهداف تجارية عامة	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	280,000	-	280,000	31 ديسمبر 2018
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2021	EIBOR ذو صلة + 1.25%	مؤمن	500,000	500,000	-	تسهيل إجارة قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2022	EIBOR ذو صلة + 1.00%	غير مؤمن	2,147,000	2,084,500	62,500	تسهيل ائتمان متجدد قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	EIBOR ذو صلة + 1.80%	مؤمن	400,000	400,000	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	EIBOR ذو الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	EIBOR ذو الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2026	EIBOR ذو صلة + 2.12%	مؤمن	400,000	400,000	-	قرض لأجل
-					(19,019)	(19,019)	-	تكاليف اقتراض غير مطفأة
-					16,012	-	16,012	فوائد وأرباح مستحقة
-					5,223,993	4,865,481	358,512	
25	إعادة تمويل الديون	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	600,000	600,000	-	31 ديسمبر 2017
11	إعادة تمويل الديون	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	280,000	280,000	-	قرض لأجل
6	إعادة تمويل الديون	يونيو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	160,000	160,000	-	قرض لأجل
35	أهداف تجارية عامة	نوفمبر 2018	LIBOR 3 أشهر + 1.40%	مؤمن	807,389	-	807,389	قرض لأجل
11	أهداف تجارية عامة	يوليو 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	280,000	280,000	-	تسهيل إجارة
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	EIBOR + 1.80%	مؤمن	5,000	5,000	-	قرض لأجل 1
3	أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2019	EIBOR ذو صلة + 1.40%	مؤمن	80,000	80,000	-	تسهيل إجارة
12	أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2017	EIBOR 3 أشهر + 1%	مؤمن	-	-	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2021	EIBOR ذو صلة + 1.25%	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
-	أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	EIBOR ذو صلة + 1.30%	مؤمن	500,000	500,000	-	قرض لأجل
-					(28,725)	(28,725)	-	تكاليف اقتراض غير مطفأة
-					9,784	-	9,784	أرباح وفوائد مستحقة
103					3,193,448	2,376,275	817,173	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

18 قروض بنكية (تتمة)
يتم تسديد القروض كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
817,173	358,512	متداول
2,376,275	4,865,481	غير متداول
3,193,448	5,223,993	

كما في 31 ديسمبر 2017، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة مُلتزم بها بقيمة 1.98 مليار درهم في شكل اتفاقيات ثنائية مع خمس مؤسسات مالية والتي تستحق في 31 مارس 2022. في فبراير 2018، مارست المجموعة الخيار النهائي لتمديد تاريخ الاستحقاق لكل من هذه التسهيلات لمدة سنة إضافية. وافقت البنوك التي تمثل تسهيلات إجماليها مبلغ 1.76 مليار درهم على تمديد تسهيلاتهما إلى مارس 2023. كما في 31 ديسمبر 2018، ظلت كافة هذه التسهيلات مُلتزم بها وغير مسحوبة.

في مايو 2018، دخلت المجموعة في معاملة مع مؤسسة مالية ("التسهيل الائتماني المتجدد") والتي تستوفي معايير المقاصة الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 32. يتضمن تسهيل الائتمان المتجدد قرض تمت تسويته على الفور بوديعة مما أدى إلى عرض صافي القرض في بيان المركز المالي. كما في نهاية الفترة، بلغ صافي القرض 2,147,000 ألف درهم (قرض بقيمة 4,912,500 ألف درهم ناقصاً وديعة بقيمة 2,765,500 ألف درهم). إن القرض غير مضمون، ومتاح لأغراض الشركة العامة ويحمل فائدة بمعدل إيبور ذو الصلة + 1%. يتضمن القرض سداد مبالغ أساسية جزئياً على أقساط نصف سنوية بقيمة 31,250 ألف درهم لكل قسط ويستحق السداد النهائي بتاريخ 8 ديسمبر 2022. تحقق الوديعة فائدة بنسبة 0.75% زائداً معدل إيبور ذو الصلة.

إن ضمانات القروض في هيئة رهن على قطع أراضي وموجودات تشغيلية، بالإضافة إلى تخصيص مستحقات مشاريع لإحدى التسهيلات. تحمل بعض قروض المجموعة شروط تغطية صافي حقوق الملكية.

بلغت القروض التي تم سدادها خلال السنة 4,319,889 ألف درهم (2017: 627,592 ألف درهم).

19 مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
128,137	141,763	الرصيد في بداية السنة
-	3,704	المستحوذ عليه خلال دمج الأعمال
26,420	36,687	المحمل للسنة (إيضاح 25)
(12,794)	(36,675)	المدفوع خلال السنة
141,763	145,479	الرصيد في نهاية السنة

20 مطلوبات مالية أخرى/أصل مالي آخر

أبرمت المجموعة عقود تبادل معدلات الفائدة للحماية من تعرضها للتدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتقلبات في معدلات الفائدة. كما في 31 ديسمبر 2018، بلغت القيمة الاسمية لهذه المشتقات 2,133,450 ألف درهم (580,530 ألف دولار أمريكي) مع إدراج تغير إيجابي في القيمة العادلة (صافي) يبلغ 87,571 ألف درهم (2017: 2,112 ألف درهم) في بيان الدخل الشامل.

21 الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
524,062	467,694	ذمم تجارية دائنة
1,651,530	1,738,118	تكاليف مقاولين مستحقة
956,848	1,285,612	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 32)
347,528	363,082	إيرادات مؤجلة
102,803	91,701	توزيعات أرباح دائنة
28,569	31,501	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
221,497	-	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء من بيع عقارات (إيضاح 11.6)
92,611	41,478	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء عقود لإنشاء أصل (إيضاح 11.7)
937,199	640,657	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي (إيضاح 32)
534,627	834,438	مطلوبات أخرى
5,397,274	5,494,281	

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

22 إيرادات

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
2,277,888	2,440,058	تطوير وإدارة عقارات
3,902,788	3,846,475	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
6,180,676	6,286,533	

23 تكاليف مباشرة

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
1,183,242	1,344,714	تطوير وإدارة عقارات
2,341,929	2,310,132	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
3,525,171	3,654,846	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

24 مصاريف بيع وتسويق

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
27,033	19,782	إعلانات تجارية
13,418	17,494	معارض ورعايات
34,527	48,164	تسويق مشاريع
74,978	85,440	

25 تكاليف موظفين

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
746,625	799,943	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
26,420	36,687	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 19)
2,108	2,740	تدريب وتطوير الموظفين
775,153	839,370	
523,857	604,207	تكاليف موظفين مخصصة إلى:
227,767	218,948	تكاليف مباشرة
23,529	16,215	مصاريف عمومية وإدارية
775,153	839,370	مشاريع قيد التطوير

26 (مخصصات، الانخفاض في القيمة وشطب)/عكس، صافي

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
1,341	22,507	عكس الانخفاض في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات، صافي (إيضاح 6)
9,544	(28,970)	(مخصص)/عكس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، صافي (إيضاح 11.8)
-	(21,143)	شطب ذمم مدينة
-	(12,126)	مخصص العقود المثقلة بالالتزامات
(2,064)	(3,348)	شطب قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 12)
-	(6,968)	أخرى
8,821	(50,048)	

27 إيرادات تمويل

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
40,542	27,236	الفائدة/الأرباح المستحقة على:
36,650	11,942	ودائع إسلامية
6,853	18,536	ودائع بنكية ثابتة
		حسابات جارية وتحت الطلب
84,045	57,714	إجمالي الفائدة/الأرباح المكتسبة
17,847	-	عنصر تمويل مكتسب على ذمم مدينة، صافي
13,373	12,904	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
9,377	9,117	إيرادات تمويل أخرى
124,642	79,735	

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
40,597	22,021	قروض وذمم مدينة
84,045	57,714	أرصدة لدى البنوك وودائع
124,642	79,735	

28 تكاليف تمويل

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
228,222	287,547	إجمالي التكاليف
22,292	19,002	عكس تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 33.2)
(213)	-	ناقصاً: مبالغ تم إدراجها ضمن تكلفة الموجودات المؤهلة ⁽¹⁾ (إيضاح 8)
250,301	306,549	
3,952	3,200	إعادة تدوير خسارة احتياطي حماية
254,253	309,749	

(1) لم تكن هناك تكلفة اقتراض مرسلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. كان المتوسط المرجح لمعدل رسملة النقد المقرض في 2017 بنسبة 3.6% سنوياً.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

29 إيرادات أخرى

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
390,745	466,932	إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح 32.1)
41,996	-	إعادة إدراج ذمم مدينة وإلغاء قطع أرض، صافي
73,871	-	استرداد مبالغ تم تحميلها سابقاً إلى بيان الدخل الموحد
73,130	127,088	تحرير مستحقات بنية تحتية ومخصص العقود المثقلة بالالتزامات والمستحقات الأخرى
-	132,791	ربح من دمج الأعمال (إيضاح 5)
52,470	41,057	أخرى
632,212	767,868	

30 العائد للسهم

تم احتساب مبالغ العائد الأساسي للسهم بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. حيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقان.

تم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم المتعلق بمالكي الشركة بناءً على البيانات التالية:

2017	2018	
1,995,505	1,855,808	العائد (ألف درهم) عائدات لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)
7,862,629,603	7,862,629,603	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم
0.254	0.236	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم

31 توزيعات الأرباح

ووفق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 21 مارس 2018، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ 12 فلس للسهم بإجمالي مبلغ 943,516 ألف درهم. يقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 14 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

32 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة عندما يكون لأحد الأطراف المقدر على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الأطراف ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركاتها ذات العلاقة. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيما بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة.

أرصدة الأطراف ذات العلاقة:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
		حكومة أبوظبي:
1,312,092	1,066,984	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(937,199)	(640,657)	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(956,848)	(1,285,612)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 21)
		مساهم رئيسي:
-	47,685	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
-	(13,229)	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
356,976	88,648	مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح 11.5)
(32,692)	(32,692)	مبالغ مستحقة إلى شركات ائتلاف لأعمال متعلقة بمشاريع

تحمل بعض الذمم المدينة من شركات الائتلاف فائدة سنوية بمعدل 9% ويتم سدادها خلال 2 إلى 5 سنوات.

إن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
		حكومة أبوظبي:
906,299	911,367	إيرادات
		مساهم رئيسي:
-	24,876	إيرادات
-	6,798	إيرادات التمويل
19,740	12,150	إيرادات التمويل من تمويل مشاريع وشركات ائتلاف
		تمويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
15,275	10,805	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
590	1,435	مكافآت ما بعد الخدمة
15,865	12,240	
23,000	19,279	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

32 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

- 32.1 يتوقف مبلغ وتوقيت تعويض تكلفة البنية التحتية على إتمام بعض عمليات التدقيق والتفتيش الفني والتقييمات التي ستقوم بها الهيئة الحكومية ذات الصلة. عند اكتمال هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول حول استلام المنحة وحينها سيتم إدراجها كمنحة حكومية مؤجلة. عندما يتم استيفاء شروط المنحة، أي عند تسليم موجودات البنية التحتية إلى الهيئات ذات الصلة؛ سيتم إدراج المنحة الحكومية المؤجلة في بيان الدخل. خلال السنة، تم إدراج مبلغ 466,932 ألف درهم كإيرادات منحة حكومية، عند تسليم موجودات البنية التحتية (31 ديسمبر 2017: 390,745 ألف درهم).
- 32.2 إن القروض القائمة بمبلغ 3,947,000 ألف درهم (31 ديسمبر 2017: 1,941,635 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض 110,760 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 81,404 ألف درهم).
- 32.3 يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ 3,527,049 ألف درهم (31 ديسمبر 2017: 4,045,294 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 30,415 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 50,137 ألف درهم).
- 32.4 بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي ما قيمته 361,645 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 800,136 ألف درهم).

33 الالتزامات والمطلوبات الطارئة

33.1 الالتزامات الرأس مالية

إن النقصات الرأس مالية المتعاقد عليها والغير متكبدة في نهاية السنة هي كما يلي:

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
3,468,891	4,135,230	مشاريع قيد التطوير
2,722,701	1,135,018	أعمال مشاريع قيد الإنجاز قابلة للتعويض
30,342	4,357	أخرى
6,221,934	5,274,605	

تمتد الالتزامات المذكورة أعلاه لفترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ 905,749 ألف درهم (2017: 784,485 ألف درهم) مقابل الالتزامات الواردة أعلاه.

33.2 التزامات عقود الإيجار التشغيلية

قامت المجموعة بتأجير بعض العقارات. إن تدفقات الإيجار المستقبلية المتعاقد عليه هي كما يلي:

المجموعة كمؤجر

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
900,147	762,555	مباني:
1,671,228	1,434,533	خلال سنة واحدة
598,172	507,262	من السنة الثانية حتى الخامسة
3,169,547	2,704,350	بعد خمس سنوات

عقب اختيار المجموعة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16، كان التأثير الناتج على بيان الدخل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد كما يلي:

المجموعة كمستأجر

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
22,292	19,002	عكس مصاريف الفائدة خلال الفترة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح 28)
28,115	2,638	المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
25,468	54,851	إجمالي التدفقات النقدية الخارجة فيما يتعلق بعقود الإيجار

33.3 الالتزامات الطارئة**خطابات ائتمان و ضمانات بنكية**

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
784,166	839,167	خطابات ائتمان و ضمانات بنكية:
165,765	152,052	صادرة عن المجموعة
		حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لشركات ائتلاف وشركات زميلة

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات ائتمان بقيمة 749,584 ألف درهم (2017: 720,039 ألف درهم) متعلقة بشركة إنشاء تابعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

34 الأدوات المالية

34.1 السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

34.2 فئات الأدوات المالية

2017 ألف درهم	2018 ألف درهم	
		الموجودات المالية
119,389	96,116	استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,258,371	9,388,251	قروض وذمم مدينة (بما فيها النقد والأرصدة لدى البنوك)
11,377,760	9,484,367	الإجمالي
		المطلوبات المالية
10,132,555	11,801,451	مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة
16,263	5,802	مشتقات أدوات مالية
10,148,818	11,807,253	الإجمالي

34.3 إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية ويشمل ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

تقوم المجموعة بتحليل المخاطر المالية تحت العناوين التالية:

34.4 إدارة مخاطر رأس المال

إن مخاطر رأس المال هي مخاطر عدم مقدرة المجموعة على إدارة رأسمالها لضمان مقدرة جميع شركائها في المجموعة على الاستمرار في أعمالها.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك الغير قابلة للتحويل والقروض والنقد في الصناديق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلو الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحّد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع الاحتفاظ على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقررتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2018، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 4.01% (2017: 3.60%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط سبعة من اتفاقيات القروض (2017: تسعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب فرضان حد أدنى لصافي الملكية يبلغ 6 مليار درهم، وتتطلب خمسة قروض حد أدنى لصافي الملكية يبلغ 4 مليار درهم.

34.5 إدارة مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المدرجة بعملة أجنبية كما في نهاية فترة تقارير مالية هي كما يلي:

الموجودات		المطلوبات		
2017	2018	2017	2018	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
589,869	682,291	3,612,253	2,849,652	دولار أمريكي
10,392	42,230	4,072	9,185	ريال سعودي
-	-	-	89	يورو
-	-	134	60	جنيه استرليني
600,261	724,521	3,616,459	2,858,986	

لا يوجد تأثير جوهري للدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتذبذبة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متذبذبة وباستخدام عقود تبادل أسعار الفائدة.

تم تفصيل تعرضات المجموعة لأسعار الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في الإيضاحات رقم 14 و17 و18.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة لكلاً من الأدوات المشتقة وغير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل باقتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2018 بمبلغ 35,345 ألف درهم/35,345 ألف درهم (2017: زيادة/نقص بمبلغ 11,139 ألف درهم/10,211 ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

34 الأدوات المالية (تتمة)

34.5 إدارة مخاطر السوق (تتمة)

حماية التدفقات النقدية

يتم تعيين كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابتة كحماية تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الافتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

34.6 إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

تركز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 11. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقداً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2018، تم إيداع 100% (2017: 100%) من ودائع المجموعة لدى ثلاثة عشر بنك. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

34.7 إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياجات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2018 و2017 بناءً على الاستحقاقات التعاقدية غير المخصومة.

الإجمالي ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	من سنة إلى 5 سنوات ألف درهم	من 3 أشهر إلى سنة ألف درهم	من شهر إلى 3 أشهر ألف درهم	أقل من شهر ألف درهم	معدل الفائدة الفعلي
31 ديسمبر 2018						
الموجودات المالية						
4,262,207	79,072	280,030	2,894,003	1,009,102	-	
337,593	254,401	58,657	19,410	5,125	-	%9-6
5,057,178	-	-	961,494	658,686	3,436,998	
14,024	-	14,024	-	-	-	
9,671,002	333,473	352,711	3,874,907	1,672,913	3,436,998	
المطلوبات المالية						
4,030,276	-	304,702	1,090,101	2,573,435	62,038	
1,831,951	1,810,140	-	21,811	-	-	
5,243,012	400,000	4,484,500	342,500	11,858	4,154	
529,897	207,657	223,045	35,423	7,608	56,164	
5,802	-	5,802	-	-	-	
11,640,938	2,417,797	5,018,049	1,489,835	2,592,901	122,356	
31 ديسمبر 2017						
الموجودات المالية						
4,396,550	82,571	325,563	3,039,442	853,974	95,000	
344,259	243,854	71,490	23,790	5,125	-	%9-6
6,951,842	-	-	4,341,643	158,035	2,452,164	
11,692,651	326,425	397,053	7,404,875	1,017,134	2,547,164	
المطلوبات المالية						
3,617,512	-	242,199	859,727	2,288,428	227,158	
2,755,125	-	-	2,755,125	-	-	
3,212,390	1,005,000	1,400,000	769,369	38,021	-	
559,025	326,706	181,268	29,725	21,326	-	
16,263	-	-	10,515	5,748	-	
10,160,315	1,331,706	1,823,467	4,424,461	2,353,523	227,158	

(1) تتضمن ودائع تأمينية من العملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

35 القيمة العادلة للأدوات المالية

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

كما في 31 ديسمبر 2017		كما في 31 ديسمبر 2018	
القيمة العادلة	إجمالي القيمة الدفترية	القيمة العادلة	إجمالي القيمة الدفترية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2,800,722	2,762,570	1,839,285	1,831,951

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة
صكوك غير قابلة للتحويل (إيضاح 17)

لاحقاً للتعديل الذي تم على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7، فإن جميع الأدوات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة (لاحقاً للإدراج المبدئي) يجب الإفصاح عنها في تراتبية القيمة العادلة أو يتم جمعها في 3 مستويات (من المستوى 1 إلى 3) بناءً على درجة إمكانية ملاحظة القيمة العادلة.

يتم استنباط القيمة العادلة للمستوى الأول من الأسعار المتداولة (الغير معدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة. يتم استنباط قياسات القيمة العادلة للمستوى الثاني من المدخلات بخلاف الأسعار المتداولة، ويتم استنباط القيمة العادلة في المستوى الثالث من طرق التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة.

كما في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017، كانت الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة مصنفة على النحو التالي:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
96,116	-	57,166	38,950
119,389	-	91,389	28,000

31 ديسمبر 2018
استثمارات في موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
حقوق ملكية

31 ديسمبر 2017
استثمارات في موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
حقوق ملكية

يتم تحديد القيم العادلة لمشتقات الأدوات المالية بمبلغ 8,222 ألف درهم (صافي) المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة بواسطة مقيمين مستقلين (الرجاء الاطلاع على الإيضاحين رقم 20 و34.5) ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدر والمخصومة بناءً على منحنيات العائد القابلة للتطبيق والمستمدة من معدلات الفائدة المدرجة. يتم تصنيف الأدوات المشتقة ضمن المستوى 2.

خلال السنة، أصبح استثمار غير مدرج مدرجاً ونتيجة لذلك انتقل من المستوى 2 إلى المستوى 1 من التراتبية وبلغت قيمته 20,000 ألف درهم في 31 ديسمبر 2018.

36 المعلومات القطاعية

36.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	إدارة الأصول			تطوير وإدارة العقارات		
	أعمال ثانوية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
6,149,541	1,479,561	615,342	1,614,580	80,746	2,359,312	الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
136,992	-	-	136,992	-	-	الإيرادات من رسوم الخدمة
6,286,533	1,479,561	615,342	1,751,572	80,746	2,359,312	إجمالي الإيرادات
(3,517,854)	(1,450,090)	(518,157)	(204,893)	(12,527)	(1,332,187)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(136,992)	-	-	(136,992)	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
2,631,687	29,471	97,185	1,409,687	68,219	1,027,125	إجمالي الربح
(216,507)	(75,014)	(134,074)	(7,419)	-	-	استهلاك وإطفاء
(56,917)	793	29,416	(87,126)	-	-	عكس/(مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب)، صافي
(671,046)	-	-	(671,046)	-	-	خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية، صافي
48,006	-	-	48,006	-	-	حصة من الربح من شركات زميلة وشركة ائتلاف، صافي
625,203	-	-	14,472	-	610,731	إيرادات أخرى
2,360,426	(44,750)	(7,473)	706,574	68,219	1,637,856	ربح/(خسارة) القطاع
1,857						حصة من الربح من شركات زميلة وشركة ائتلاف، صافي
(85,440)						مصاريف بيع وتسويق
6,869						مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب، صافي
30,319						ربح من استبعاد شركة ائتلاف
(358,183)						مصاريف عمومية وإدارية
(13,635)						استهلاك وإطفاء
79,735						إيرادات تمويل
(309,749)						تكاليف تمويل
142,665						إيرادات أخرى
1,854,864						الربح للسنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

36 المعلومات القطاعية (تتمة)

36.1 قطاعات الأعمال (تتمة)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		
		الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
6,039,396	1,673,706	506,133	1,581,670	150,232	2,127,655	الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
141,280	-	-	141,280	-	-	الإيرادات من رسوم الخدمة
6,180,676	1,673,706	506,133	1,722,950	150,232	2,127,655	إجمالي الإيرادات
(3,383,891)	(1,612,411)	(406,343)	(181,895)	(15,127)	(1,168,115)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(141,280)	-	-	(141,280)	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
2,655,505	61,295	99,790	1,399,775	135,105	959,540	إجمالي الربح
(170,885)	(48,533)	(115,796)	(6,556)	-	-	استهلاك وإطفاء
10,053	(35,540)	(32,717)	(17,000)	-	95,310	عكس/(مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب)، صافي
(613,107)	-	-	(613,107)	-	-	خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية
51,252	-	-	51,252	-	-	حصة من الربح من شركات زميلة وشركة ائتلاف، صافي
3,835	-	-	3,835	-	-	ربح من استبعاد استثمارات عقارية
569,689	5,145	18	58,410	-	506,116	إيرادات أخرى
2,506,342	(17,633)	(48,705)	876,609	135,105	1,560,966	ربح/(خسارة) القطاع
(9,708)						حصة من الخسارة من شركات زميلة وشركات ائتلاف، صافي
(74,978)						مصاريف بيع وتسويق
(1,232)						مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب - صافي
(332,310)						مصاريف عمومية وإدارية
(15,091)						استهلاك وإطفاء
124,642						إيرادات تمويل
(254,253)						تكاليف تمويل
62,523						إيرادات أخرى
2,005,935						الربح للسنة

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنققات الرأسمالية ونققات المشاريع هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات	
			الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
38,543,705 (14,307,875)	2,598,030 (537,290)	2,274,276 (1,218,468)	2,679,330 (1,086,522)	17,712,381 (7,116,630)	2,312,197 (2,472,839)	10,967,491 (1,876,126)
2,584,447 3,418,939	8,739 -	683,953 3,710	341,610 -	49,822 898,331	- -	1,500,323 2,516,898
36,396,926 (13,161,761)	4,614,061 (5,757,678)	1,706,200 (1,156,854)	2,293,710 (148,239)	17,222,084 (2,188,271)	2,281,360 (2,355,518)	8,279,511 (1,555,201)
154,940 1,630,490	6,000 -	104,730 3,248	14,806 -	29,404 284,953	- -	- 1,342,289

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 3.

يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في أرباح الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤؤل عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة الأداء القطاعي وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والاستثمار في الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر و"الموجودات المالية الأخرى". يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناء على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء قروض الشركات و"المطلوبات المالية الأخرى". يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

36.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

37 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها 35,000 ألف درهم (2017: 40,000 ألف درهم).

38 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 13 فبراير 2019.