

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الصفحات	
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
١١ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة
١٢	بيان المركز المالي الموحد
١٣	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٤	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
١٥	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٧ - ١٧	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٦٤٤ مليون درهم لسنة ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٧٥٢ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ١٤٠ مليون درهم (٢٠١٧: ١٣٠ مليون درهم).

تسعى المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل لتعزيز قيمة الاستثمارات العقارية. خلال السنة، ارتفعت قيمة محفظة المجموعة الخاصة بالموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض زيادة رأس المال وتحقيق الإيرادات، بمبلغ ١٢٩.٧ مليون درهم.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة
عضو مجلس إدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي
عبد الله إبراهيم لوتاه
خليفة سهيل الزفين
محمد الشريف
د. عدنان شلوان
عبيد ناصر لوتاه
محمد النهدي
سيف اليعربي
ياسر الفلاسي

مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل السادة/ كي بي إم جي، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٤ مارس ٢٠١٨.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

20 FEB 2019

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: ٤٠٣ ٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، فاكس: ٣٣٠ ١٥١٥ (٤) +٩٧١

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشمل على بيان الأرباح أو الخسائر المنفصل الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد)، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أداؤها المالي الموحد وتدقيقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا وأثناء تكوين رأينا حول البيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

راجع الإيضاح ٨ في البيانات المالية الموحدة

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٣٩٥ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٥٤ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير والبيع لعدة استخدامات (٨٢٢ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (٣١٩ مليون درهم).

تقوم الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية. تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق، اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.

علاوة على ذلك، حيثما قضت الضرورة، تستعين المجموعة بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم محفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع وفقاً للقيمة العادلة.

تُعتبر عملية تقدير تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التغير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

كيف تناول تدقيتنا أمر التدقيق الرئيسي

- بالنسبة للعقارات التي تم تقييمها من قبل شركة التقييم الخارجية، قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وشركة التقييم الخارجية، وقمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية، حيثما أمكن ذلك؛
- بالنسبة للعقارات التي تم تقييمها داخلياً، قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجية التقييم والافتراضات ومجالات الأحكام الهامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛
- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة مع البيانات الخاصة بالقطاع ومعاملات العقارات المماثلة وخصوصاً أسعار البيع؛
- قمنا بتقييم الأساس المنطقي للتغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛
- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية وموضوعية شركة التقييم الخارجية، وخبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛ و
- قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة

تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٥٠ مليون درهم. بلغ صافي أرباح التقييم وفقاً للقيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ١.٢ مليون درهم.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لـ ٢٤٪ من عقاراتها الاستثمارية، كما تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم ٧٦٪ من محفظة عقاراتها الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم تقييم محفظة العقارات التي تقيّمها الإدارة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات الرئيسية في عملية التقييم تتمثل في معدلات الخصم، ومعدلات العائد، وقيم الإيجار المتعاقد عليها ومصروفات التشغيل المتوقعة، التي تتأثر بقوة السوق السائدة وسمات العقارات المعنية مثل موقع العقار والعائد منه ومعدل النمو ومعدل الإثغال لكل عقار على حدة ضمن محفظة العقارات.

تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة، ويتم دعمها بعدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة تنطوي على عدم اليقين يستدعي تركيز التدقيق في هذا المجال، حيث أن أي انحراف أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

فيما يتعلق بالعقارات التي تم تقييمها بواسطة شركة تقييم خارجية، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية وموضوعية المقيمين الخارجيين، وتم الاطلاع على شروط عقود ارتباطهم مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق العمل الخاص بهم؛
- حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لكافة العقارات التي تم تقييمها بواسطة شركات التقييم وقمنا بالتحقق من طريقة التقييم المستخدمة من قبل شركة التقييم لتحديد القيمة العادلة للعقارات؛
- وضعنا بالاعتبار مدى معقولية الافتراضات المستخدمة في التقييمات مثل معلومات المبيعات المقارنة ومعاملات السوق الحديثة. قمنا أيضاً بمقارنة تقييمات سابقة مع تقييمات السنة الحالية لاختبار ما إذا كانت التغييرات متوافقة مع التغييرات الإجمالية في السوق. عندما كانت الافتراضات خارج النطاق المتوقع أو تعتبر غير عادية في خلاف ذلك، و/أو طرأ على التقييمات تغييرات غير متوقعة، قمنا بتنفيذ إجراءات إضافية و، عندما اقتضت الضرورة، إجراء مناقشات مع شركات التقييم الخارجية للتحقق من الافتراضات المستخدمة؛
- قمنا بتنفيذ إجراءات لاختبار، على أساس العينة، ما إذا كانت المعلومات المقدمة من قبل الإدارة بشأن العقارات إلى شركات التقييم الخارجية تعكس سجلات العقارات ذات الصلة؛

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

كيف تناول تدقيقتنا أمر التدقيق الرئيسي (تابع)

- اجتمعنا بشركات التقييم الخارجية التي قامت بتقييم المحفظة لمناقشة نتائج أعمالها. قمنا بمناقشة وتقييم عملية التقييم، وأداء المحفظة بشكل عام والافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم؛
 - قمنا بإجراء تحليل الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على القيم العادلة؛ و
 - قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.
- فيما يتعلق بالعقارات التي تم تقييمها بواسطة الإدارة داخلياً، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:
- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة والعائدات المتوقعة ومعدلات الإشغال ومعدل الخصم. قمنا بدعم هذه الافتراضات باتفاقيات الإيجار والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المماثلة المتاحة؛
 - قمنا أيضاً بتقييم الأساس المنطقي للتغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛
 - قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وحساسياتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛
 - أخذنا بالاعتبار معقولة الافتراضات المستخدمة في التقييمات مثل القيم الإيجارية المقدرة ومعدلات الشواغر طويلة الأجل. قمنا أيضاً بمقارنة تقييمات سابقة مع تقييمات السنة الحالية لاختبار ما إذا كانت التغيرات متوافقة مع التغيرات الإجمالية في السوق. عندما كانت الافتراضات خارج النطاق المتوقع أو تعتبر غير عادية في خلاف ذلك، و/أو طرأ على التقييمات تغيرات غير متوقعة، قمنا بتنفيذ إجراءات إضافية، وعندما اقتضت الضرورة، إجراء مناقشات مع الإدارة للرد على الافتراضات المستخدمة؛ و
 - قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

احتساب الاستثمار في ائتلاف مشترك وشركة زميلة ("شركات مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية") راجع الإيضاح ٧ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في ائتلاف مشترك وشركة زميلة ٩٦٦ مليون درهم و ٣٦٧ مليون درهم على التوالي. تعتبر حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والقيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية ذات أهمية للبيانات المالية الموحدة للمجموعة.

يرتكز إعداد المعلومات المالية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية على السياسات المحاسبية للشركة المستثمر بها والتي من الممكن أن تكون مختلفة في جانب معين عن السياسات المحاسبية للمجموعة. يتطلب تحويل المعلومات المالية لتلك المنشآت لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة إلى إجراء تعديلات يدوية من قبل الإدارة تنطوي بعض تلك التعديلات على أحكام إدارية هامة.

تعتبر عملية احتساب الحصة في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية ذات طبيعة معقدة وتأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. نظراً للمخاطر الكامنة في الخطأ، يعتبر احتساب الاستثمار في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كيف تناول تدقيتنا أمر التدقيق الرئيسي

لتقييم مدى دقة احتساب الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بإعادة تطبيق طريقة حقوق الملكية الخاصة باحتساب الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية وذلك بالرجوع إلى المعلومات المالية الخاصة بالشركات المستثمر بها ذات الصلة؛
- قمنا بتقييم مدى ملائمة التعديلات الهامة في المعلومات المالية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة من خلال مقارنة تلك التعديلات مع الوثائق ذات الصلة أو من خلال إعادة إجراء عمليات الاحتساب التي ارتكزت عليها التعديلات؛ و
- قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

خسائر الائتمان المتوقعة على المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

راجع الإيضاح ١١ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة للمجموعة من أطراف ذات علاقة ١,٢٠٥ مليون درهم، ويوجد مقابل ذلك مخصص للديون المعدومة والمشكوك في تحصيلها بمبلغ ٣٩٦ مليون درهم.

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

خسائر الائتمان المتوقعة على المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تابع)

تم تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" من قبل المجموعة في ١ يناير ٢٠١٨ وترتب على ذلك تغييرات في احتساب انخفاض القيمة من نموذج "الخسائر المتكبدة" إلى نموذج استشرافي "خسائر الائتمان المتوقعة". يركز تحديد الخسائر المتوقعة على تقديرات وأحكام هامة.

تتضمن المجالات الرئيسية تحديد الرصيد المعرض لمخاطر ائتمان جوهرية والعموامل الخارجية الحالية والمستقبلية واحتمالية التعثر عن السداد والخسارة المحتملة عند التعثر عن السداد. نظراً للأحكام والتعديلات المرتبطة باحتساب نموذج خسائر الائتمان المتوقعة لتحديد مخصص انخفاض القيمة، هناك خطر يكمن في احتمالية وجود أخطاء جوهرية في قيمة خسائر الائتمان المتوقعة.

إن تحديد المبلغ القابل للاسترداد يتضمن أحكاماً هاماً تركز على افتراضات مختلفة. نظراً للطبيعة التي تنطوي على أحكام عند تحديد خسائر الائتمان المتوقعة وحيث أن هذه هي السنة الأولى للتطبيق، يعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

- قمنا بفهم الإجراءات المتعلقة بتقدير خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة وتقييم مدى ملائمة منهجية إعداد خسائر الائتمان المتوقعة والالتزام بمتطلبات المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- قمنا بتحديد واختبار نظم الرقابة الرئيسية المتعلقة بنموذج خسائر الائتمان المتوقعة؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والأحكام الرئيسية الموضوعية من قبل الإدارة لتحديد مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة واختيار نماذج خسائر الائتمان المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي؛
- قمنا باختبار المدخلات الرئيسية للنموذج مثل المدخلات المستخدمة لاحتساب احتمالية التعثر عن السداد والخسارة اللاحقة للتعثر عن السداد من خلال مقارنة المعلومات السابقة. قمنا أيضاً بتقييم مدى معقولية العوامل الاستشرافية المستخدمة من قبل المجموعة وذلك من خلال تعزيزها بالمعلومات المتاحة بصورة عامة؛
- قمنا أيضاً بالاستعانة بمتخصصنا الداخلي في مجال تحديد نماذج خسائر الائتمان المتوقعة في عملية اختبار المدخلات الرئيسية للنموذج مثل المدخلات المستخدمة لاحتساب احتمالية التعثر عن السداد والخسارة اللاحقة للتعثر عن السداد وتقييم مدى معقولية العوامل الاستشرافية المستخدمة من قبل المجموعة وذلك من خلال تعزيزها بالمعلومات المتاحة بصورة عامة؛
- قمنا باختبار تعديل الرصيد الافتتاحي الناتج عن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
- حصلنا على خطابات تأكيد الأرصدة من الأطراف ذات العلاقة، وقمنا بتقييم شروط وأحكام تسويتها، حيثما أمكن ذلك؛ و
- قمنا بتقدير مدى ملائمة الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حول البيانات المالية الموحدة. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة في تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ومن المتوقع أن نحصل على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لا نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، نتحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية.

في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترع انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة تجاه البيانات المالية الموحدة

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

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حيثما يكون مناسباً عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنة بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.
- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خالصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلعهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعمامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى، في حالات نادرة للغاية، أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- (١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) وفقاً لما جاء في الإيضاح رقم ٣٥ في هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛

شركة ديار للتطوير ش.م.ع
تقرير منقحي الحسابات المستقلين
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

- ٦) يبين الإيضاح رقم ١١ في هذه البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛
- ٧) بناء على المعلومات التي أتاحت لنا، لم يسترعر انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو فيما يتعلق بالشركة، النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨؛ و
- ٨) يبين الإيضاح رقم ٢٤ في هذه البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية خلال السنة.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



إيميليو بيررا

رقم التسجيل: ١١٤٦

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 20 FEB 2019

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨		
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٥٤٩,٦٨٧	٧٣١,١٦١	٥	الممتلكات والمعدات
٣٣٨,٠١٩	٣٥٠,٥٩٢	٦	العقارات الاستثمارية
١,٢٦٥,٠٣٨	١,٣٣٣,٠٥١	٧	الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة
٢٦٢,٠٦٨	١٢٩,٦١٠	٩	مبالغ مدفوعة متقدمة لشراء عقارات
-	١٠,٨٠٣	١٠	الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة و الذمم المدينة الأخرى
٥١,١٨٧	٤٢,٦٥٤	١٢	الودائع الثابتة طويلة الأجل
١٩,٨١٦	-	(١) ١٣	الموجودات المالية المتاحة للبيع
-	١٧,٦٣٥	(ب) ١٣	أنوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٢,٤٨٥,٨١٥	٢,٦١٥,٥٠٦		
			الموجودات المتداولة
١,٢٣٤,٣٦٦	١,٣٩٥,٤٥٧	٨	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢,٦١٤	٢,٦٦٠		المخزون
٦٢٥,٣٢٧	٧٦٤,٧٧٨	١٠	الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة و الذمم المدينة الأخرى
١,٨١٧,١٧١	٨٠٨,٦٧٤	(ج) ١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٧٠,٩٥٠	٦١٦,٠٤١	١٢	النقد والأرصدة المصرفية
٤,٠٥٠,٤٢٨	٣,٥٨٧,٦١٠		
٦,٥٣٦,٢٤٣	٦,٢٠٣,١١٦		
=====	=====		
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٤	رأس المال
٢٧٧,١٨٩	٢٩١,٢٠٤	١٥	الإحتياطي القانوني
٤٨١	-	(١) ١٣	إحتياطي تقييم أنوات مالية متاحة للبيع بالقيمة العادلة
-	(١,٧٠٠)	(ب) ١٣	إحتياطي تقييم أنوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(١,٠٥٦,٤٥٦)	(١,٥٩٢,٦٠١)		الخصائر المترتبة
٤,٩٩٩,٢١٤	٤,٤٧٤,٩٠٣		
=====	=====		
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٥٦٧,٣٨٦	٧٩٨,٦٢٦	١٦	القروض
٤٥,١٣٥	٢٩,٦٨٦	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
١٣,٤٣٦	١٣,٨٩٣	٢٠	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٦٢٥,٩٥٧	٨٤٢,٢٠٥		
=====	=====		
			المطلوبات المتداولة
١٠٠,٩٥٣	٢١٥,٢٠٧	١٦	القروض
٢٤,٤٣٠	١٠,٠٠٩	١٧	السلفيات من عملاء
٧٤١,٠١٠	٦٢١,٨٤٤	١٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣٣,٠١٨	٣٣,٦٥٠	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
١١,٢٥٠	٥,٢٩٨	٢٢	مخصص المطالبات
٤١١	-	(د) ١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩١١,٠٧٢	٨٨٦,٠٠٨		
١,٥٣٧,٠٢٩	١,٧٢٨,٢١٣		
٦,٥٣٦,٢٤٣	٦,٢٠٣,١١٦		
=====	=====		
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

20 FEB 2019

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

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢. تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١١.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		ايضاح	
٢٠١٨	*٢٠١٧		
ألف درهم	ألف درهم		
٧٥١,٥٨٧	٦٤٣,٧٣٠	٢١	الإيرادات
(٥٠٤,٦٠٤)	(٤٤٤,١٣٨)	٢٢	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
٣٨,٨٦١	١٠,٤٩٦	٢٣	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٤٥,٧٦٨)	(١٤٦,٤٨٨)	٢٤	المصروفات العمومية والإدارية
(١١,٠٠٥)	(١٠,٧٢٧)	٢٦	مخصص / مصروفات المطالبات
١٧٥	٨,٥٦١	(٢)٩	عكس انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات
-	٣١,٩٣٩	(ج)١١	عكس انخفاض قيمة رصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة
(١,٩٣٨)	(٤,٥٢٩)		انخفاض قيمة ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى
٥,٨١١	١,٢٢٤	٦	الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، صافي
(١٩,٠٧٢)	(٢٤,٣٣٤)	٢٧	تكاليف التمويل
٧,٢٥٨	٦,٤٠٠	٢٧	إيرادات التمويل
٩,١٤٠	٦٨,٠١٣	٧	الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
١٣٠,٤٤٥	١٤٠,١٤٧		أرباح السنة
١٣٠,٤٤٥	١٤٠,١٤٧		الأرباح منسوبة إلى:
١٣٠,٤٤٥	١٤٠,١٤٧		مساهمي الشركة
٢٠٢٦ فلس	٢٠٤٣ فلس	٢٨	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١١.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠١٨	*٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	إيضاح
١٤٠,١٤٧	١٣٠,٤٤٥	أرباح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى
		البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى -
		صافية من التغير في القيمة العادلة
(٢,١٨١)	(٢,٣٧٠)	١٣(ب)
١٣٧,٩٦٦	١٢٨,٠٧٥	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
١٣٧,٩٦٦	١٢٨,٠٧٥	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
١٣٧,٩٦٦	١٢٨,٠٧٥	منسوب إلى:
١٣٧,٩٦٦	١٢٨,٠٧٥	مساهمي الشركة
١٣٧,٩٦٦	١٢٨,٠٧٥	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٢-٣.

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٢ إلى ١١.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

	إجمالي حقوق الملكية الف درهم	الخسائر المتراكمة الف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة الف درهم	احتياطي تقييم أدوات مالية متاحة للبيع بالقيمة العادلة الف درهم	الاحتياطي القانوني الف درهم	رأس المال الف درهم
٤,٨٧٢,٦٦٨	(١,١٧٢,٣٢٧)	-	٢,٨٥١	٢٦٤,١٤٤	٥,٧٧٨,٠٠٠	
١٣٠,٤٤٥	١٣٠,٤٤٥	-	-	-	-	
(٢,٣٧٠)	-	-	(٢,٣٧٠)	-	-	
١٢٨,٠٧٥	١٣٠,٤٤٥	-	(٢,٣٧٠)	-	-	
١,٠٨٠	(١٣,٠٤٥)	-	-	١٣,٠٤٥	-	
(٢,٦٠٩)	(٢,٦٠٩)	-	-	-	-	
٤,٩٩٩,٢١٤	(١,٠٥٦,٤٥٦)	-	٤٨١	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠	
٤,٩٩٩,٢١٤	(١,٠٥٦,٤٥٦)	-	٤٨١	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠	
(٦٦١,٢٣٣)	(٦٦١,٢٣٣)	٤٨١	(٤٨١)	-	-	
٤,٣٣٧,٩٨١	(١,٧١٧,٦٨٩)	٤٨١	-	٢٧٧,١٨٩	٥,٧٧٨,٠٠٠	
١٤٠,١٤٧	١٤٠,١٤٧	-	-	-	-	
(٢,١٨١)	-	(٢,١٨١)	-	-	-	
١٣٧,٩٦٦	١٤٠,١٤٧	-	-	-	-	
٨٤٨	(١٤,٠١٥)	-	-	١٤,٠١٥	-	
(١,٨٩٢)	٨٤٨	-	-	-	-	
٤,٤٧٤,٩٠٣	(١,٥٩٢,٦٠١)	-	-	٢٩١,٢٠٤	٥,٧٧٨,٠٠٠	
٤,٤٧٤,٩٠٣	(١,٥٩٢,٦٠١)	-	-	٢٩١,٢٠٤	٥,٧٧٨,٠٠٠	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢. تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٧ إلى ٥٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات
(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتأسيس شركتين تابعتين جديدتين هما ديار هولدينج شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م بغرض الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها، وبيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م لمزاولة أنشطة شراء وبيع وتطوير العقارات. راجع الإيضاح ٣٤.

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مدرجة أدناه. باستثناء التغيير في السياسة المحاسبية المتعلقة بالأدوات المالية المترتبة على تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية (راجع الإيضاح ٣-٢)، قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية بصورة متسقة على كافة السنوات المبينة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

١-٢ أساس الإعداد

توضح هذه البيانات المالية الموحدة المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للمجموعة بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية. (إيضاح ٣٤).

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

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية وأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة والأدوات المالية المشتقة التي يتم بيانها بالقيمة العادلة. تمثل هذه البيانات المالية السنوية للمجموعة أول نسخة يطبق فيها المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية. قامت المجموعة بالتطبيق المبكر للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الإيرادات من العقود مع العملاء على بياناتها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. يوضح الإيضاح ٣-٢ التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة.

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

المعايير المصدرة ولم يتم تعميلها بعد

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٨ ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ. ولكن لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير والتعديلات الجديدة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود الإيجار"

يتعين على المجموعة تطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود الإيجار" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩. قامت المجموعة بتقييم التأثير المقدر للتطبيق الأولي للمعيار رقم ١٦ على بياناتها المالية الموحدة، على النحو الموضح أدناه. قد تتغير التأثيرات الفعلية لتطبيق هذا المعيار في ١ يناير ٢٠١٩ نظراً للأسباب التالية:

- لم تنتهي المجموعة بعد من اختبار وتقييم النظم الرقابية على نظم تقنية المعلومات الجديدة الخاصة بها؛ و
- تخضع السياسات المحاسبية الجديدة لتغيرات لحين قيام المجموعة بتقديم أول بيانات مالية تتضمن تاريخ التطبيق المبدي.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

المعايير المصدرة ولم يتم تفعيلها بعد (تابع)

المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود الإيجار" (تابع)

يقدم المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمستأجرين نموذج واحد لاحتساب عقود الإيجار في الميزانية العمومية. يقوم المستأجر بالاعتراف بالأصل المتعلق بحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل ذو الصلة بالإضافة إلى التزام الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. توجد إعفاءات في الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات ذات القيمة المنخفضة. تبقى طريقة الاحتساب المتبعة من المؤجر مشابهة للمعيار الحالي - أي يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار إلى عقود إيجار تمويلي وعقود إيجار تشغيلي.

يحل المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بعقود الإيجار بما فيها المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار" والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "تحديد ما إذا كان الاتفاق يشمل إيجار" والتفسير رقم ١٥ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز" والتفسير رقم ٢٧ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار".

١. عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة مستأجر

ستقوم المجموعة بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات الجديدة فيما يتعلق بمراكز البيع لدى المجموعة بموجب عقود إيجار تشغيلي. ستتغير طبيعة المصروفات المتعلقة بعقود الإيجار حيث ستقوم المجموعة بتحميل تكاليف الاستهلاك لموجودات حق الانتفاع ومصروفات الفائدة على التزامات الإيجار.

كانت المجموعة سابقاً تعترف بمصروفات عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، وكانت تعترف بالموجودات والمطلوبات فقط عندما يكون هناك فرق زمني بين دفعات الإيجار الفعلية والمصروفات المعترف بها.

إضافة إلى ذلك، لن تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصصات مقابل عقود الإيجار التشغيلي والتي تقوم المجموعة بتقييمها على أنها محملة بالخسائر. بالمقابل، سوف تدرج المجموعة مدفوعات الإيجار المستحقة ضمن التزام الإيجار.

٢. عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة مؤجر

سوف تقوم المجموعة بإعادة تقييم تصنيف عقود الإيجار التي تكون فيها مؤجر.

كما في تاريخ التقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقييم لتأثير متطلبات المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية على طريقة احتسابها لكافة عقود الإيجار التي تكون فيها المجموع إما مؤجر أو مستأجر.

٣. التحول

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بشكل مبدئي في ١ يناير ٢٠١٩، باستخدام منهجية استرجاعية معدلة. ولذلك، سيتم الاعتراف بالأنثر المتراكم لتطبيق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كتعديل على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة في ١ يناير ٢٠١٩، بدون إعادة بيان المعلومات المقارنة.

تخطط المجموعة لتطبيق البديل العملي لاستثناء تعريف عقد الإيجار عند التحول. أي أنها ستطبق المعيار رقم ١٦ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على كافة العقود المبرمة قبل ١ يناير ٢٠١٩ والمحددة كعقود إيجار في إطار المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والتفسير رقم ٤ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

من غير المتوقع أن يكون لأي من المعايير المعدلة والتفسيرات التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

- خصائص السداد بتعويضات سالية (التعديلات على المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو ١ يناير ٢٠١٩).
- الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والانتلافات المشتركة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو ١ يناير ٢٠١٩).
- تعديل الخطة والتقليص أو التسوية (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو ١ يناير ٢٠١٩).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للفترة ٢٠١٥ - ٢٠١٧ - معايير متنوعة (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو ١ يناير ٢٠١٩).
- التعديلات على مراجع الإطار المفاهيمي الواردة في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو ١ يناير ٢٠٢٠).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

فيما يلي المعايير والتعديلات والتفسيرات التي تسري إلزامياً اعتباراً من السنة الحالية:

- تحويلات العقارات الاستثمارية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠).
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للفترة ٢٠١٤ - ٢٠١٦ - معايير متنوعة (التعديلات على المعيار رقم ١ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).

لا يوجد لهذه المعايير والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

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

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

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

(ب) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة والتي تم الاعتراف بها ضمن الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات مماثلة.

(ج) الشركات الزميلة

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

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

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند وجود ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد من الشركة الزميلة والقيمة الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(ج) الشركات الزميلة (تابع)

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

(د) الائتلافات المشتركة

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

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

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

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية

يحدد المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن الجدول أدناه ملخصاً لتأثير التحول إلى المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على الأرصدة الافتتاحية:

تأثير تطبيق المعيار رقم ٩
من المعايير الدولية لإعداد
التقارير المالية على الأرصدة
الافتتاحية
ألف درهم

(٦٦١,٢٣٣)

(٦٦١,٢٣٣)

=====

الخسائر المتركمة

الاعتراف بتأثير خسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار رقم ٩ من
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

التأثير في ١ يناير ٢٠١٨

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بدرجة كبيرة بالمتطلبات الحالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الخاص بتصنيف وقياس المطلوبات المالية. إلا أن هذا المعيار يلغي الفئات السابقة للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بشأن الموجودات المالية المحتفظ بها للاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المتاحة للبيع.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

لم يكن لتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية تأثير هام على السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المالية والأدوات المشتقة. فيما يلي تأثير تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على تصنيف وقياس الموجودات المالية.

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

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

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

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

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

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

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

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأنواع المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

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

إن تأثير تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على القيم الدفترية للموجودات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ يتعلق فقط بالمطلوبات الجديدة لانخفاض القيمة، على النحو الموضح أدناه.

يوضح الجدول والإيضاحات أدناه فئات القياس الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بالإضافة إلى فئات القياس الجديدة بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لكل فئة من الموجودات المالية لدى المجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨.

التصنيف الجديد	القيمة الدفترية	بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	التصنيف الأصلي	بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩
بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	القيمة الدفترية الجديدة	بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة و الذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً (راجع (١) أدناه))	٤٦٢,٦٧٤	(٥,١٩٨)	٤٦٧,٨٧٢	التكلفة المطفأة
المستحق من أطراف ذات علاقة (راجع (١) أدناه)	١,١٦٥,١٩٣	(٦٥١,٩٧٨)	١,٨١٧,١٧١	التكلفة المطفأة
ودائع ثابتة طويلة الأجل	٤٧,٢٤٧	(٣,٩٤٠)	٥١,١٨٧	التكلفة المطفأة
النقد والأرصدة المصرفية سندات ملكية (راجع (٢) أدناه)	٣٧٠,٨٣٣	(١١٧)	٣٧٠,٩٥٠	التكلفة المطفأة
م المتاحة للبيع	١٩,٨١٦	-	١٩,٨١٦	بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
أدوات محتملة قابلة للتحويل	-	-	-	أدوات ملكية
				بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - أدوات ملكية
إجمالي الموجودات المالية	٢,٠٦٥,٧٦٣	(٦٦١,٢٣٣)	٢,٧٢٦,٩٩٦	

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية (تابع)

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	إعادة القياس	القيمة الدفترية الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الجديد بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	التصنيف الأصلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	
٦٦٨,٣٣٩	-	٦٦٨,٣٣٩	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	القروض
٧٨,١٥٣	-	٧٨,١٥٣	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	ذمم المحتجزات الدائنة المستحق لأطراف ذات علاقة
٤١١	-	٤١١	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٧٤١,٠١٠	-	٧٤١,٠١٠	المطلوبات المالية الأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	
١,٤٨٧,٩١٣	-	١,٤٨٧,٩١٣			إجمالي المطلوبات المالية

(١) إن الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة المصنفة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ على أنها قروض وذمم مدينة تم حالياً تصنيفها بالتكلفة المطفأة. تم الاعتراف بزيادة تبلغ ٦٥٧.٢ مليون درهم ضمن مخصص انخفاض قيمة هذه الذمم المدينة، وذلك ضمن الخسائر المتراكمة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨ عند التحول إلى المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

(٢) تتمثل سندات الملكية في الاستثمارات التي تعتمز المجموعة الاحتفاظ بها لفترة طويلة لأغراض استراتيجية. وفقاً لما يجيزه المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار في تاريخ التطبيق المبدي على أنه مقياس بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. على خلاف المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، لن يتم مطلقاً إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة المتراكم لهذا الاستثمار ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) انخفاض القيمة

يستبدل المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج استثنائي "خسائر الائتمان المتوقعة". يتطلب ذلك أحكام هامة حول كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة. سوف يتم تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وموجودات العقود، باستثناء الاستثمارات في أدوات الملكية. بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان بشكل مبكر مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

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

وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، سوف تقاس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية (تابع)

(ب) انخفاض القيمة (تابع)

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

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

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

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

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

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

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

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة

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

عرض انخفاض القيمة

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

التأثير على البيانات المالية الموحدة

بخلاف التغيرات في تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية، فإن تأثير التطبيق المبدئي لهذا المعيار يرجع بصورة أساسية إلى الزيادة في خسائر انخفاض القيمة المعترف بها من الموجودات المالية. فيما يلي تفاصيل التسويات على الخسائر المتركمة الافتتاحية وأرصدة الحسابات الأخرى:

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات) (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأنوات المالية (تابع)

(ب) انخفاض القيمة (تابع)

تأثير إعادة القياس بموجب المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية			٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ألف درهم (وفقاً للبيان السابق)		
١ يناير ٢٠١٨ ألف درهم (معاد بياناتها)	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(١١٧,٤٣٧)	(٥,١٩٨)	(١١٢,٢٣٩)			
(٦٥٣,٣٢٣)	(٦٥١,٩٧٨)	(١,٣٤٥)			
(٣,٩٤٠)	(٣,٩٤٠)	-			
(١١٧)	(١١٧)	-			
=====	=====	=====			
(٧٧٤,٨١٧)	(٦٦١,٢٣٣)	(١١٣,٥٨٤)			
=====	=====	=====			

خسائر انخفاض القيمة من:

الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
المستحق من أطراف ذات علاقة
ودائع ثابتة طويلة الأجل
النقد والأرصدة المصرفية

تقوم المجموعة باستخدام مصفوفة مخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للمبلغ المستحق من طرف ذي علاقة والذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى من العملاء الفرديين، الذي يتألف من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة.

تستند معدلات الخسائر إلى تجارب خسائر الائتمان الفعلية السابقة. يتم ضرب هذه المعدلات بعوامل قياسية لتعكس الفروقات بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها جمع المعلومات السابقة والظروف الحالية ورؤية المجموعة للأوضاع الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة للذمم المدينة. تستند العوامل القياسية إلى أسعار نفض برنت الفعلية والمتوقعة.

خلال السنة الحالية، أدت الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض انتماني في القيمة إلى زيادة في خسائر انخفاض القيمة (الإيضاحين ١٠ و ١١).

(ج) إيقاف الاعتراف

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالالتزام المالي عندما تنتهي التزامات المجموعة التعاقدية أو عندما يتم الوفاء بها أو إلغاؤها أو انتهاؤها. تقوم المجموعة أيضاً بإيقاف الاعتراف بالالتزام مالي عندما يتم تعديل شروطه بشكل يؤدي إلى اختلاف التدفقات النقدية بصورة فعلية. في هذه الحالة، يتم الاعتراف بالالتزام المالي بالقيمة العادلة وفقاً للشروط المعدلة.

عند إيقاف الاعتراف بالالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية التي تم تحديدها والتمن المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو مطلوبات محتملة) ضمن الأرباح أو الخسائر.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٣-٢ التغيير في السياسة المحاسبية (تابع)

المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية – الأدوات المالية (تابع)

(د) التحول

تم تطبيق التغيير في السياسات المحاسبية الناتج عن تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقرير المالي بأثر رجعي، باستثناء ما هو مبين أدناه:

قامت المجموعة بالاستفادة من الإعفاء الذي يسمح لها بعدم إعادة بيان معلومات المقارنة للفترة السابقة المتعلقة بمتطلبات التصنيف والقياس (بما في ذلك انخفاض القيمة). يتم الاعتراف بالفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ضمن الخسائر المتراكمة والاحتياطات كما في ١ يناير ٢٠١٨. وبالتالي فإن المعلومات المبينة لـ ٢٠١٧ لا تعكس بشكل عام متطلبات المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، ولكنها تعكس متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

تم إجراء التقييمات التالية على أساس الوقائع والظروف في تاريخ التطبيق الأولي.

- تحديد نموذج الأعمال الذي ينطوي على الموجودات المالية.
- تصنيف وإلغاء التصنيفات السابقة لموجودات مالية ومطلوبات مالية معينة مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف استثمارات معينة في أدوات ملكية غير محتفظ بها للمتاجرة على أنها استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

٤-٢ التقارير حول القطاعات

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

٥-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

(ج) شركات المجموعة

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

- (١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- (٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛
- (٣) ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

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

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٦-٢ الممتلكات والمعدات

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

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

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

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٢٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٤
الأثاث والتجهيزات	٤ - ٥
المعدات المكتبية	٤
السيارات	٤

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

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

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

٧-٢ العقارات الاستثمارية

الاعتراف

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

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

القياس

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

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

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

٧-٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

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

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

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

بيع العقارات الاستثمارية

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

٨-٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قيل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو بالوحدة المنتجة للنقد.

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

٩-٢ العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

١٠-٢ الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

تتمثل الذمم المدينة التجارية في المبالغ المستحقة من العملاء مقابل العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية. إذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عام أو أقل (أو خلال دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها على أنها موجودات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، فيتم بيانها كموجودات غير متداولة. راجع أيضاً إيضاح ١٨-٢.

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

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

١١-٢ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهر أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

١٢-٢ امتيازات الموظفين

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

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

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

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

١٣-٢ سلفيات من عملاء

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

١٤-٢ ذمم دائنة تجارية

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

١٥-٢ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بأي فرق بين الوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في الأرباح أو الخسائر على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية واعتبارها كتعديل لمعدل الفائدة الفعلي للأداة.

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

١٦-٢ تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام أو البيع.

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

١٧-٢ المخصصات

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

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجة لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. يتم الاعتراف بمخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصرف فائدة.

١٨-٢ الاعتراف بالإيرادات

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

الخطوة ١ تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.

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

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

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

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

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

- ١- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- ٢- ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- ٣- لم يترتب على أداء المجموعة نشأة أصل ما ذات استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاد بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الأعداد والسياسات المحاسبية (تابع)

١٨-٢ الاعتراف بالإيرادات (تابع)

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

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

الإيرادات من مصادرة العقارات

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

إيرادات الخدمات

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

إيرادات الإيجارات

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

١٩-٢ إيرادات التمويل

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

٢٠-٢ إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢١-٢ توزيعات الأرباح

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

٢٢-٢ عقود الإيجار

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

٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

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

٢٤-٢ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

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

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

مخاطر السوق

مخاطر العملات

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

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

مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لخطر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

في حال ارتفاع/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، كانت لتتخفف/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٤.١ مليون درهم (٢٠١٧): كانت لتتخفف/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٤.٣ مليون درهم، ويرجع ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

الأدوات المالية المشتقة

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

٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٨
الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة
٥٢,٥٢٢	(١,١٤٦)	١٦٩,٦٦١	(١٩٠)
====	====	====	====
٥٢,٥٢٢	(١,١٤٦)	١٦٩,٦٦١	(١٩٠)
====	====	====	====

مقايضة أسعار الفائدة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية
١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

مخاطر الائتمان

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٥١,١٨٧	٤٢,٦٥٤	ودائع ثابتة طويلة الأجل
٤٦٧,٨٧٢	٦٩١,٠٧٥	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصرفوات المدفوعة مقدماً)
١,٨١٧,١٧١	٨٠٨,٦٧٤	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٦٧,٣٣٣	٦١٥,٨٨٨	الأرصدة المصرفية
٢,٧٠٣,٥٦٣	٢,١٥٨,٢٩١	

مخاطر السيولة

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

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

التدفقات النقدية التعاقدية				
أكثر من خمس سنوات	من ٢ - ٥ سنوات	في غضون سنة واحدة	التدفقات النقدية التعاقدية	القيمة الدفترية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٤٨,٧٣٧	٧١٢,٥٢٤	٢٣٩,٢٢٩	١,٢٠٠,٤٩٠	١,٠١٣,٨٣٣
-	-	٦٢١,٨٤٤	٦٢١,٨٤٤	٦٢١,٨٤٤
-	٥٦,٤٨٣	٦,٨٥٣	٦٣,٣٣٦	٦٣,٣٣٦
٢٤٨,٧٣٧	٧٦٩,٠٠٧	٨٦٧,٩٢٦	١,٨٨٥,٦٧٠	١,٦٩٩,٠١٣
١٥٧,٤١٢	٤٨٢,٧١٥	١٢٤,٧٤٢	٧٦٤,٨٦٩	٦٦٨,٣٣٩
-	-	٧٤١,٠١٠	٧٤١,٠١٠	٧٤١,٠١٠
-	٤٥,١٣٥	٣٣,٠١٨	٧٨,١٥٣	٧٨,١٥٣
-	-	٤١١	٤١١	٤١١
١٥٧,٤١٢	٥٢٧,٨٥٠	٨٩٩,١٨١	١,٥٨٤,٤٣٣	١,٤٨٧,٩١٣

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

قروض
ذمم دائنة تجارية وأخرى
ذمم محتجزات دائنة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

قروض
ذمم دائنة تجارية وأخرى
ذمم محتجزات دائنة
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

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

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

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

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

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

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

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

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم
١٧,٦٣٥	-	-	١٧,٦٣٥
١٩,٨١٦	-	-	١٩,٨١٦

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
الموجودات المالية المتاحة للبيع

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم لانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من الأصل ذي الصلة.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ومدى وجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

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

تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(د) تخفيض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

ه المتطلبات والمعدات

الإجمالي ألف درهم	السيارات ألف درهم	المعدات المكتبية ألف درهم	الإثاث والتجهيزات ألف درهم	التصنيفات على المقار المستأجرة ألف درهم	المبني ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم
٢٨٥,٥٩٨	٩١٣	٢٦,٩٩٦	٨,٢٥٨	٥,١٥٦	٣٩,٧٤٣	٣٠,٤٥٢٢
٢٠٧,٤٩٩	-	٩٠٣	٧١٣	٢٩٦	١,١٠٣	٢٠,٤٠٧٤
(١,٣٠٩)	-	(٦٨٩)	(٦٢٠)	-	-	-
٥,٩٠٤	-	٤٢	(٢)	(١,٩٩٣)	١,٩٥٤	-
(٢,١٣٥)	-	-	-	-	(٢,١٣٥)	-
٥٩٥,٥٥٧	٩١٣	٢٧,٢٥٢	٨,٣٥٨	٣,٨٥٩	٤٦,٥٦٩	٥٠,٨,٦٠٦
٥٩٥,٥٥٧	٩١٣	٢٧,٢٥٢	٨,٣٥٨	٣,٨٥٩	٤٦,٥٦٩	٥٠,٨,٦٠٦
١٨٧,٧٦٨	-	٤,٩٣٨	٢١٧	-	٣٩٥	١٨٢,١٦٨
٧٨٣,٣٢٥	٩١٣	٣٢,١٩٠	٨,٦٦٥	٣,٨٥٩	٤٦,٩٦٤	٦٩٠,٧٧٤
٤١,٦٤٣	٧٢٥	٢١,٣٨٦	٧,٢٩٤	٣,٠٩٥	٩,١٤٣	-
٦,٣٥٢	١٢٥	٢,٢٥٨	٥٢٧	١,٢٢٧	٢,٢١٥	-
(١,٣٠٦)	-	(٦٨٧)	(٦١٩)	-	-	-
(٨١٩)	-	٤٢	(٣)	(١,٩٩٣)	١,٩٥٤	-
٤٥,٨٧٠	٨٥٠	٢٢,٩٩٩	٧,١٩٩	٢,٣٢٩	(٨١٩)	-
٤٥,٨٧٠	٨٥٠	٢٢,٩٩٩	٧,١٩٩	٢,٣٢٩	١٢,٤٩٣	-
٦,٢٩٤	٦٣	٢,٥٢٧	٥٦٦	٦٢٢	٢,٥١٦	-
٥٢,١٦٤	٩١٣	٢٥,٥٢٦	٧,٧٦٥	٢,٩٥١	١٥,٠٠٩	-
٧٣١,١٦١	-	٦,٦٦٤	٨١٠	٩٠٨	٣١,٩٥٥	٦٩٠,٧٧٤
٥٤٩,٦٨٧	٦٣	٤,٢٥٣	١,٥٢٠	١,٥٢٠	٣٤,٠٧٦	٥٠,٨,٦٠٦
٥٤٩,٦٨٧	٦٣	٤,٢٥٣	١,٥٢٠	١,٥٢٠	٣٤,٠٧٦	٥٠,٨,٦٠٦

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز المصروفات المتكبدة لتفقد شقق فندقية وخدمية بهدف استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال الخاص بالمجموعة. إن أعمال الإنشاء الخاصة بهذه الشقق الفندقية والخدمية قيد الإنجاز كما في تاريخ التقرير وتوقع الإدارة الانتهاء من الإنشاء في الربع الثاني من ٢٠١٩.

تم رهن مباني تبلغ قيمتها الدفترية ٣١.٧ مليون درهم (٢٠١٧: ٦٦.٨ مليون درهم) وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز تبلغ قيمتها الدفترية ١٠١ مليون درهم (٢٠١٧: ١٠١ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية

٢٠١٧	٢٠١٨	وحدات التجزئة في الإمارات	وحدات المخازن في الإمارات	المواقف في الإمارات	مبنى المكاتب في الإمارات	النظام المتدرج للقيمة العادلة
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	-	٣	٣	٣	٣	القيمة العادلة في ١ يناير
٣٣٠,٦٦٩	٣٣٨,٠١٩	١٧٤,٥٦٦	١٠,٧١١	٦٩,٠٣٥	٨٣,٧٠٧	إضافات
٢٢٣	٤٤	-	-	٤٤	-	استبعاد
-	(١٦٥)	-	-	(١٦٥)	-	المحول من عقارات محتفظ بها للبيع (إيضاح ٨)
-	١١,٤٧٠	١١,٤٧٠	-	-	-	المحول من الممتلكات والمعدات، صافي (إيضاح ٥)
١,٣١٦	-	-	-	-	-	صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
٥,٨١١	١,٢٢٤	١,٢٢٤	-	-	-	
٣٣٨,٠١٩	٣٥٠,٥٩٢	١٨٧,٢٦٠	١٠,٧١١	٦٨,٩١٤	٨٣,٧٠٧	القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض وحدات تجزئة من عقارات محتفظ بها للبيع (٢٠١٧: من ممتلكات ومعدات) إلى عقارات استثمارية نتيجة لتغير استخدام هذه الوحدات. تمت إعادة تصنيف الوحدات إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وتم تقييم وحدات التجزئة القائمة بقيمتها العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم بالقيمة العادلة الذي قامت به شركة تقييم خارجية مما ترتب عليه إجمالي أرباح قيمة عادلة بمبلغ ٦.٤ مليون درهم (٢٠١٧: ١.٦ مليون درهم).

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

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

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

تتضمن التكاليف المباشرة/ التشغيلية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣.٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٤.٢ مليون درهم)، بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣٤.٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٣٦.٣ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ ٢٤٨.٧ مليون درهم (٢٠١٧: ٢٥٨.٣ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. يتم حالياً استخدام كافة المقارنات الاستثمارية على أكمل وجه. تم تقييم مبنى المكاتب في الإمارات العربية المتحدة من قبل قسم المالية لدى المجموعة. يتضمن قسم المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

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

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

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	حساسية تقديرات الإدارة	
					أدنى تأثير	أقصى تأثير
					ألف درهم	ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسمة الإيرادات	القيمة الإيجابية	٨٥ درهم إلى ٢٠٥ درهم	(٩١٥)	٩١٥
			المقدرة	لكل قدم مربع سنوياً	١٣,٣٢١	(١٠٠,٢٠)
			معدل الخصم	١٠.٣٥٪		

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

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

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

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

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

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٧ الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة

الإجمالي المالي		الشركة الزميلة		الائتلافات المشتركة		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٢٥٦,٠١٦	١,٢٦٥,٠٣٨	٣٧٠,٣٢٣	٣٦٨,٨٠٢	٨٨٥,٦٩٣	٨٩٦,٢٣٦	في ١ يناير
٩,١٤٠	٦٨,٠١٣	(١,٥٢١)	١,٧٩٠	١٠,٦٦١	٦٩,٨٠٣	الحصة من الأرباح/ (الخسائر)
(١١٨)	-	-	-	(١١٨)	-	(١) استبعاد ائتلاف مشترك (٢)
١,٢٦٥,٠٣٨	١,٣٣٣,٠٥١	٣٦٨,٨٠٢	٣٦٧,٠١٢	٨٩٦,٢٣٦	٩٦٦,٠٣٩	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

(١) تتضمن الحصة من أرباح ائتلاف مشترك أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٥٨.٢ مليون درهم لمحفظه العقارات الاستثمارية المحفوظ بها من قبل الائتلاف المشترك خلال السنة الحالية، وفقاً للتقييم الداخلي من قبل الإدارة لحصة المجموعة من هذه العقارات.
(٢) في السنة السابقة، كان لدى المجموعة حصة تبلغ ٥٠٪ في شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م ("الائتلاف المشترك")، شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وتم الانتهاء من تصفية الائتلاف المشترك. عند التصفية حصلت الشركة على مبلغ ٠.٢ مليون درهم من استثمارها في الائتلاف المشترك.

الاستثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢.٧٢٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢.٧٢٪	٢٢.٧٢٪	نسبة حصة الملكية
٩٤٠,١٩٣	٩٤٠,١٩٣	موجودات غير متداولة
٤٩٦	٤٩٦	موجودات متداولة (بما في ذلك النقد وما يعادله - ٢٠١٨: ٠.٥ مليون درهم، ٢٠١٧: ٠.٥ مليون درهم)
(٧٠٥)	(٧٠٥)	مطلوبات متداولة (بما في ذلك المطلوبات المالية المتداولة باستثناء الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمخصصات - ٢٠١٨: ٠.٦ مليون درهم، ٢٠١٧: ٠.٥ مليون درهم)
٩٣٩,٩٨٤	٩٣٩,٩٨٤	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٢١٣,٥٦٤	٢١٣,٥٦٤	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٢٢.٧٢٪)
١٥٥,٢٣٨	١٥٣,٤٤٨	تعديلات (راجع الإيضاح (٣) أدناه)
٣٦٨,٨٠٢	٣٦٧,٠١٢	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(١٦٥)	(١٦٢)	الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى (١٠٠٪)
(٣٨)	(٣٧)	الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى (٢٢.٧٢٪)
(١,٤٨٣)	(١,٧٥٣)	تعديل متعلق بالسياسة المحاسبية
(١,٥٢١)	(١,٧٩٠)	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والإيرادات الشاملة
=====	=====	

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

بلغت حصة المجموعة في التزامات شركتها الزميلة ٤٥ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٦ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٧ الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة (تابع)

الاستثمار في ائتلاف مشترك

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

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠٪	٥٠٪	نسبة حصة الملكية
١,٢٦٠,٠٢٢	١,٢٣٩,٤٧٣	موجودات غير متداولة
٢٧٩,٨٩٦	٢٧٥,٧٥١	موجودات متداولة (بما في ذلك النقد وما يعادله - ٢٠١٨: ٢٢,٢ مليون درهم، ٢٠١٧: ٢٠,٦ مليون درهم)
(١٦١)	(١٧٥)	مطلوبات غير متداولة (بما في ذلك المطلوبات المالية غير المتداولة باستثناء الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمخصصات - ٢٠١٨: ٠,٢ مليون درهم، ٢٠١٧: ٠,٢ مليون درهم)
(١٢٦,٤٩٣)	(١٠٤,٥٨٤)	مطلوبات متداولة (بما في ذلك المطلوبات المالية المتداولة باستثناء الذمم الدائنة التجارية والأخرى والمخصصات - ٢٠١٨: ٣٧,٤ مليون درهم، ٢٠١٧: ١٥,٣ مليون درهم)
١,٤١٣,٢٦٤	١,٤١٠,٤٦٥	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٧٠٦,٦٣٢	٧٠٥,٢٣٣	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
١٨٩,٦٠٤	٢٦٠,٨٠٦	تعديلات (راجع الإيضاح (٤) أدناه)
٨٩٦,٢٣٦	٩٦٦,٠٣٩	القيمة الدفترية للحصة في الائتلاف المشترك
٦٥,٦٦٢	٥٥,١٥٠	الإيرادات
٢٩,٠٧٤	٢٤,٧٤٠	الاستهلاك والإطفاء
(٨,١١١)	٤٩	الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى (١٠٠٪)
(٤,٠٥٦)	٢٥	الأرباح والإيرادات الشاملة الأخرى (٥٠٪)
١١,٦٣١	٧٠,٣٦٨	تعديلات متعلقة بالسياسات المحاسبية (راجع كذلك الإيضاح (١) أعلاه)
٣,٠٨٦	(٥٩٠)	تعديلات أخرى
١٠,٦٦١	٦٩,٨٠٣	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والإيرادات الشاملة

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

بلغت حصة المجموعة التناسبية في التزامات الائتلافات المشتركة لا شيء (٢٠١٧: لا شيء).

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع	عقارات قيد الإنشاء	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٥٤,٥٧٩	٦١١,١٣٤	٤٢٤,٥١٦	١,٢٩٠,٢٢٩
١,٣٤٤	٤١٥,٩٩١	-	٤١٧,٣٣٥
٣,١٨٠	-	-	٣,١٨٠
-	(٢٦١,٢٧١)	٢٦١,٢٧١	-
(٥,٩٠٤)	-	-	(٥,٩٠٤)
(٢٥,٠٩٩)	(٤٤٥,٣٧٥)	-	(٤٧٠,٤٧٤)
٢٢٨,١٠٠	٣٢٠,٤٧٩	٦٨٥,٧٨٧	١,٢٣٤,٣٦٦

في ١ يناير ٢٠١٧

الإضافات

عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢٢)

التحويل إلى أراضي محتفظ بها للتطوير المستقبلي (إيضاح (١) أدناه)

التحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)

المبيعات (إيضاح ٢٢)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تابع)

الإجمالي ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإشياء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	
١,٢٣٤,٣٦٦	٦٨٥,٧٨٧	٣٢٠,٤٧٩	٢٢٨,١٠٠	في ١ يناير ٢٠١٨
٥٧٤,٩١٣	١٤١,٤٩٣	٤١٨,٠٨٣	١٥,٣٣٧	الإضافات
١,٣٧٢	-	-	١,٣٧٢	عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢٢)
-	-	(٣٦,٣٠٩)	٣٦,٣٠٩	التحويل إلى عقارات محتفظ بها للبيع
(١١,٤٧٠)	-	(١١,٤٧٠)	-	التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
-	(٤٨١)	(٣٦٥)	٨٤٦	التعديلات
(٤٠٣,٧٢٤)	-	(٣٧٥,٧٤٥)	(٢٧,٩٧٩)	المبيعات (إيضاح ٢٢)
١,٣٩٥,٤٥٧	٨٢٦,٧٩٩	٣١٤,٦٧٣	٢٥٣,٩٨٥	٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(١) تم تحويل أراضي بقيمة دفترية بلغت ٢٦١.٣ مليون درهم إلى أراضي محتفظ بها للتطوير المستقبلي، وذلك بناءً على تقييم الإدارة لخطة التطوير الخاصة بهذه الأراضي.

إن التقييم الذي أجرته الإدارة لصادفي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع نتج عنه صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ١.٣ مليون درهم (٢٠١٧: ٣.٢ مليون درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" (إيضاح ٢٢).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ المتبقي مستحق القبض أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. بالنسبة للوحدات غير المحجوزة، تتم مراعاة أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

قامت الشركة في ٢٠١٧ بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظة المواقف في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً للتغير في استخدامها. كما قامت الشركة بإعادة تصنيف وحدات المكتب من عقارات محتفظ بها للبيع إلى ممتلكات ومعدات، وذلك نظراً للتغير في استخدامها.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف وحدات إضافية من محفظة وحدات التجزئة في عدة مباني بمبلغ ١١.٥ مليون درهم من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً للتغير في استخدامها (إيضاح ٦).

خلال السنة الحالية، تمت تسوية جزئية لرصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة من خلال قطعة أرض تم قيدها تحت أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً. قامت المجموعة ببيع قطعة الأرض بقيمتها العادلة البالغة ٨٢.٦ مليون درهم. (إيضاح ١١ - ج).

قامت الشركة أيضاً بالاستحواذ على قطعة أرض بمبلغ ٥٨.٦ مليون درهم من مطور رئيسي خلال السنة الحالية كجزء من اتفاقية التسوية المبرمة في السنة السابقة (إيضاح ٩ (٢)).

تم رهن قطع أراضي بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٦٧٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٥٩٣ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات بإجمالي قيمة دفترية بلغت ١٧١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

اعترفت الشركة خلال السنة الحالية بمبلغ ٤٠٣.٧ مليون درهم (٢٠١٧: ٤٧٠.٤ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة / التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٥١٥.٦ مليون درهم (٢٠١٧: ٦١٧.٥ مليون درهم) (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٨٢٦.٨ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦٨٥.٨ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشترين المحتملين.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١٢,٤٦٨	٣٩٧,٠٤٩	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشاريع عقارية (١)
١٢٥,٦٠٠	-	مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات (٢)
٥٣٨,٠٦٨	٣٩٧,٠٤٩	
(٢٧٦,٠٠٠)	(٢٦٧,٤٣٩)	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشاريع عقارية (١)
٢٦٢,٠٦٨	١٢٩,٦١٠	

(١) خلال السنوات السابقة، أبرمت الشركة اتفاقية تفاهم لشراء حصتها من محفظة عقارات استثمارية في مشروع عقاري. يمكن استرداد هذا المبلغ المدفوع مقدماً من خلال تحويل حصة الشركة في العقارات في المشروع. أبرمت الشركة خلال السنة الحالية اتفاقية يقوم بموجبها الأطراف بصورة مشتركة بما في ذلك الشركة بتخصيص موجودات المشروع بما يتناسب مع حصة كل طرف في المشروع. من المتوقع الانتهاء من تخصيص حصة الشركة من العقارات في ٢٠١٩.

(٢) أبرمت الشركة في ٢٠١٧ اتفاقية فسخ وتسوية مع أحد المطورين الرئيسيين والتي سيقوم المطور الرئيسي بموجبها بمبادلة قطع الأراضي المحددة وفقاً لاتفاقية البيع والشراء الأصلية بقطعة أرض (قطع أراضي) جديدة أخرى في تاريخ لاحق ودفع قيمة الفسخ. وعليه، تم تصنيف ثمن الشراء الأصلي المدفوع البالغ ١٢٥.٦ مليون درهم كمبلغ مدفوع مقدماً لشراء عقارات وقامت الشركة بقيد صافي إيرادات بقيمة ١٦.٥ مليون درهم كإيرادات أخرى بما يمثل قيمة التعويض المتفق عليه. في السنة الحالية، تم تقييم قطعة الأرض الجديدة بمبلغ ٥٨.٦ مليون درهم وإبرام اتفاقية بيع وشراء ستقوم الشركة بموجبها باستلام قطعة الأرض. كما تم استرداد رصيد بمبلغ ٦٧ مليون درهم بشكل نقدي مقابل التسوية الكاملة والنهائية للثمن الأصلي المدفوع والبالغ ١٢٥.٦ مليون درهم.

١٠ الذمم المدينة التجارية وندم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

*٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥٣,٣٠٣	٦٥٦,١٣٧	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (١) أدناه)
١٧٢,٠٢٤	١١٩,٤٤٤	الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (٢) أدناه)
٦٢٥,٣٢٧	٧٧٥,٥٨١	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٧,١٨٧	٣١٧,٨٥٦	الذمم المدينة التجارية
		المبالغ المستحقة القبض خلال ١٢ شهراً
٣٧٦,١١٦	٣٢٧,٤٧٨	موجودات العقود
-	١٠,٨٠٣	المبالغ المستحقة خلال ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
		المبالغ المستحقة بعد ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير
٤٥٣,٣٠٣	٦٥٦,١٣٧	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٠. الذمم المدينة التجارية ونم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تابع)

١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (تابع)

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه صافية من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١١٦.٤ مليون درهم (٢٠١٧: ١١٢.٢ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

أرصدة العقود

ترتبط موجودات العقود بصورة أساسية بحق المجموعة في الحصول على مقابل عن الأعمال المنجزة ولم يصدر فواتير بشأنها بعد في تاريخ التقرير. ترتبط مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات. تصبح موجودات العقود ذمم مدينة تجارية عندما تصبح الحقوق غير مشروطة. تتعلق مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من عملاء مقابل عقود، والتي يتم الاعتراف بإيراداتها عند الوفاء بتعهدات الأعمال.

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٧٦,١١٦	٣٣٨,٢٨١	موجودات العقود (المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية)
٢٤,٤٣٠	١٠,٠٠٩	مطلوبات العقود (السلفيات من العملاء - إيضاح ١٧)
=====	=====	

فيما يلي التغييرات الهامة في أرصدة العقود خلال السنة:

مطلوبات العقود ألف درهم	موجودات العقود ألف درهم	
(١٩,١٢٥)	-	الإيرادات المعترف بها التي كانت مدرجة ضمن رصيد مطلوبات العقود في بداية السنة
٤,٧٠٤	-	الزيادة نتيجة النقد المستلم، باستثناء المبالغ المعترف بها كإيرادات خلال السنة
-	(٣٧٦,١١٦)	التحويل من موجودات العقود المعترف بها في بداية الفترة إلى ذمم مدينة
-	٣٣٨,٢٨١	الزيادة نتيجة التغييرات في تقدير مدى العمل المنجز
=====	=====	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٦٣١.٧ مليون درهم (٢٠١٧: ٤١٩.٣ مليون درهم). كما بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٢٤.٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٣٤.١ مليون درهم).

فيما يلي تحليل فترات استحقاق هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٧٦,١١٦	٣٣٨,٢٨٠	لم يحن موعد سدادها
١٤,٨٦٥	٢٥٩,٧٩٢	حتى ٣ أشهر
٦٢,٣٢٢	٥٨,٠٦٥	أكثر من ٣ أشهر
-----	-----	
٤٥٣,٣٠٣	٦٥٦,١٣٧	صافي المبلغ المستحق القبض
=====	=====	

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٠,١٠٨	١١٢,٢٣٩	في ١ يناير
-	٥,١٩٨	التعديل عند التطبيق الميداني للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (إيضاح ٢-٣)
٢,١٣١	٤,٣١٢	مخصص انخفاض القيمة
-	(٥,٢٦٢)	المشطوب خلال السنة
-----	-----	
١١٢,٢٣٩	١١٦,٤٨٧	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

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

٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٥,٨٤٥	٥٣,١٣١	السلفيات المقدمة للمقاولين
٢٩,٣١٩	٢٢,١٨٨	السلفيات المقدمة للموردين
١٢,٢٩١	٩,١٨٧	مصرفات مدفوعة مقدماً
١٤,٥٦٩	٣٥,٣١٠	ذمم مدينة أخرى
١٧٢,٠٢٤	١١٩,٨١٦	
-	(٣٧٢)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
١٧٢,٠٢٤	١١٩,٤٤٤	
=====	=====	

١١. معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

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

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٥٦٦	٢,٥٣٦	أحد المساهمين الأساسيين
١٧,٠٣٦	١٨,٣٦٥	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
٨٨,٤٢٥	١٨٨,٩٤٢	تكاليف التمويل
٧٦,٩١٧	٧٦,٩١٧	سحب قروض
		سداد قروض
=====	=====	

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٠٧٣	١٣,٢٨٩	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٣٩٣	٣٨٢	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢,٦٠٩	١,٨٩٢	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح (١))
١٥,٠٧٥	١٥,٥٦٣	
=====	=====	

(١) خلال السنة الحالية، تم الاعتراف بمخصص لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١.٩ مليون درهم (٢٠١٧): مخصص بمبلغ ٢.٦ مليون درهم). تم خلال السنة، دفع مبلغ ١.٨ مليون درهم (٢٠١٧: ٣.٢ مليون درهم) فيما يتعلق بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة السابقة بعد عكس مبلغ ٠.٨ مليون درهم (٢٠١٧: ١.١ مليون درهم) بناءً على الاعتماد النهائي للمساهمين في الجمعية العمومية التي عقدت بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٨.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٨	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
٥,٠٦٨	١٦,٠٩٨
١,٢٠٠,١٥١	١,٨٠٢,٤١٨
١,٢٠٥,٢١٩	١,٨١٨,٥١٦
(٣٩٦,٥٤٥)	(١,٣٤٥)
٨٠٨,٦٧٤	١,٨١٧,١٧١

قصيرة الأجل
المستحق من انتلاف مشترك
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٣-٢.

يشتمل النقد والأرصدة المصرفية على ودائع ثابتة بمبلغ ١٤٥ مليون درهم (٢٠١٧: ١٥٠ مليون درهم) لدى أحد المساهمين الأساسيين في الشركة (بنك)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

في ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بغرض بيع عقارات بقيمة ٣,٦٤٧.٥ مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.

لاحقاً لعدة تعديلات على الاتفاقية الأصلية والتسوية الجزئية للرصيد، بلغت القيمة المستحقة من الطرف ذي العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ مبلغ ١,١٩٨.٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ١,٨٠١ مليون درهم)، والتي يوجد مقابلها مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٣٩٥.١ مليون درهم. إن الرصيد القائم بناءً على آخر تعديل اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ يتعين تسويته من قبل المشتري في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

تسوية جزئية

في السنة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية تعديل وتسوية جزئية مع الطرف ذي العلاقة وذلك للتسوية الجزئية لرصيد مستحق القبض بمبلغ ٦٠٢.٢ مليون درهم. تمت تسوية جزء من هذا الرصيد المستحق القبض بلغ ٣١١.٣ مليون درهم من خلال قطعة أرض تم قيدها بقيمتها العادلة (راجع أدناه وإيضاح ٨).

مخصص انخفاض القيمة

في الفترة الحالية، تم الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٥١.٩ مليون درهم كتسوية لحقوق الملكية وفقاً للمتطلبات الانتقالية للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. وبالتالي عند التسوية الجزئية للرصيد المستحق القبض في السنة الحالية، تم شطب مبلغ ٢٢٤.٩ مليون درهم مقابل مخصص انخفاض القيمة بالإضافة إلى الاعتراف بعكس مخصص انخفاض قيمة وفقاً للتقديرات المعدلة لنموذج خسائر الائتمان بمبلغ ٣١.٩ مليون درهم ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة. لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات استشرافية متنوعة والتي قد تؤثر على توقيت و/أو الاسترداد.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٨	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
-	٤١١
-	٤١١

قصيرة الأجل
المستحق لأحد المساهمين الأساسيين

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من أحد المساهمين الأساسيين (بنك) ٤٣١.٢ مليون درهم (٢٠١٧: ٣١٩.٢ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٦).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٨,٨٣١	١٢٢,٣٣٣	النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٣٣٣,٩٨٥	٢٩٦,١٨٧	ودائع ثابتة
١٥٣	٣,٦١٧	النقد في الصندوق
٦٦٢,٩٦٩	٤٢٢,١٣٧	
(٤,٢٧٤)	-	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٦٥٨,٦٩٥	٤٢٢,١٣٧	
(٤٢,٦٥٤)	(٥١,١٨٧)	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)
٦١٦,٠٤١	٣٧٠,٩٥٠	
=====	=====	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٢-٣.

تشتمل الحسابات المصرفية على أرصدة بمبلغ ١٣٤.٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٣٠ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٩٥ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان تتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء والمتاحة لأداء الدفعات المتعلقة بأعمال إنشاء العقارات قيد التطوير.

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال السنوات السابقة، قامت الشركة بإيداع وديعة وكالة مع أحد المؤسسات المالية بمبلغ ١٠١ مليون درهم لمدة ١٢ سنة تسدد على أقساط ربع سنوية. استناداً إلى الشروط الأساسية للاتفاقية المعدلة المبرمة خلال السنوات السابقة، قامت الإدارة بالاعتراف بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥.٣ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦.٧ مليون درهم على الوديعة الثابتة. تلقت المجموعة إجمالي مبلغ ٤١.٣ مليون درهم (٢٠١٧: ٣٦.٠ مليون درهم) من المؤسسة المالية تجاه سداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية التي تم مقابلتها الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٤ مليون درهم في تاريخ التقرير وفقاً لمتطلبات المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية.

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

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٥٨,٦٩٥	٤٢٢,١٣٧	النقد والأرصدة المصرفية
(١١٤,٨٣٩)	(١٥٦,١٨٧)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر
٥٤٣,٨٥٦	٢٦٥,٩٥٠	النقد وما يعادله
=====	=====	

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

١٣ (أ) الموجودات المالية المتاحة للبيع

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠١٨	٢٠١٧	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
-	٢٢,١٨٦	١ يناير
-	(٢,٣٧٠)	التغير في القيمة العادلة
-	١٩,٨١٦	٣١ ديسمبر
=====	=====	

١٣ (ب) أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

في ١ يناير ٢٠١٨، قامت المجموعة بتصنيف الاستثمارات المبينة أدناه كسندات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حيث تمثل سندات حقوق الملكية هذه الاستثمارات التي تعزز المجموعة الاحتفاظ بها لأجل طويل لأغراض استراتيجية. تم تصنيف هذه الاستثمارات في ٢٠١٧ كاستثمارات متاحة للبيع (إيضاح ١٣ (أ)).

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠١٨	٢٠١٧	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
١٩,٨١٦	-	١ يناير (تأثير تطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية)
(٢,١٨١)	-	التغير في القيمة العادلة
١٧,٦٣٥	-	٣١ ديسمبر
=====	=====	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٢-٣.

١٤ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرّح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٥ الاحتياطي القانوني

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

١٦ القروض

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠١٨	٢٠١٧	التزامات التمويل الإسلامي
٢١٥,٢٠٧	١٠٠,٩٥٣	قصيرة الأجل
٧٩٨,٦٢٦	٥٦٧,٣٨٦	طويلة الأجل
١,٠١٣,٨٣٣	٦٦٨,٣٣٩	إجمالي القروض
=====	=====	

*قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨. وفقاً لطريقة التحول التي تم اختيارها، لم يتم إعادة بيان معلومات المقارنة. راجع كذلك الإيضاح ٢-٣.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٠ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٨٩٢	١٣,٤٣٦	في ١ يناير
٢,٥٨٤	٢,٥٩٣	المحتمل للسنة
(٢,٠٤٠)	(٢,١٣٦)	التعويضات المدفوعة
-----	-----	
١٣,٤٣٦	١٣,٨٩٣	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

٢١ الإيرادات

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦١٧,٥٠٧	٥١٥,٦٥١	أنشطة التطوير العقاري
٣٨,٢٩١	٣٥,٣٥٠	بيع عقارات
-----	-----	إيرادات تأجير
٦٥٥,٧٩٨	٥٥١,٠٠١	
٤١,٩٧٨	٣٨,٢٥٦	إدارة العقارات والمرافق
٥٣,٨١١	٥٤,٤٧٣	إدارة عقارات
-----	-----	إدارة مرافق
٩٥,٧٨٩	٩٢,٧٢٩	
-----	-----	
٧٥١,٥٨٧	٦٤٣,٧٣٠	
=====	=====	

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

الإجمالي	٢٠٢٠	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٥٥,٤٠٠	٣٥,٥١٨	٣١٩,٨٨٢	بيع عقارات
=====	=====	=====	

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فترات أصلية سنة أو أقل.

٢٢ التكاليف المباشرة/ التشغيلية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٧٠,٤٧٤	٤٠٣,٧٢٤	تكاليف عقارات تم بيعها (إيضاح ٨)
(٣,١٨٠)	(١,٣٧٢)	عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، صافي (إيضاح ٨)
٣٢,٩٩٢	٣٨,٥٠٤	إدارة مرافق (تتضمن تكاليف الموظفين راجع (١) أدناه)
٤,٢٤٠	٣,١٥٥	تكاليف تأجير
٧٨	١٢٧	أخرى
-----	-----	
٥٠٤,٦٠٤	٤٤٤,١٣٨	
=====	=====	

(١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ١٥.٧ مليون درهم (٢٠١٧: ١٢.٦ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٢ التكاليف المباشرة/ التشغيلية (تابع)

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

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

٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠,١٦٨	٣,٢٤٥	عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع
١٦,٤٦٧	-	تعويض من تسوية أرض (إيضاح ٩ (٢))
١٢,٢٢٦	٧,٢٥١	أخرى
====	====	
٣٨,٨٦١	١٠,٤٩٦	
====	====	

٢٤ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٨,٥١٣	٩٢,٦٠٠	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)
١٦,١٣٧	١٩,١٠١	مصاريف التسويق والبيع
٦,١٨٣	٥,٥٠١	الأتعاب القانونية والمهنية
٦,٣٥٢	٦,٢٩٤	الاستهلاك (إيضاح ٥)
٢,٣٧٢	١,٨٦٦	الإيجار
٦٧٤	٤٤٨	المساهمات المجتمعية
٢٥,٥٣٧	٢٠,٦٧٨	أخرى
====	====	
١٤٥,٧٦٨	١٤٦,٤٨٨	
====	====	

٢٥ تكاليف الموظفين

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٦,١٥١	٥٩,٧٦٩	رواتب
٢,٥٨٤	٢,٥٩٣	تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
١,١٢٥	٦٣٨	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
١٨,٦٥٣	٢٩,٦٠٠	مكافآت أخرى
====	====	
٨٨,٥١٣	٩٢,٦٠٠	
====	====	

٢٦ مخصص المطالبات

يتضمن مخصص المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد الشركة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ والمطبق في إمارة دبي، قامت الشركة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء.

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٧ (تكاليف) / إيرادات التمويل

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
(١٩,٠٧٢)	(٢٤,٣٣٤)	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٦,١٢٥	٥,٤٧٠	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
١,١٣٣	٩٣٠	التأثير على القيمة الحالية للموجودات المالية غير المتداولة
-----	-----	
٧,٢٥٨	٦,٤٠٠	إجمالي إيرادات التمويل
-----	-----	
(١١,٨١٤)	(١٧,٩٣٤)	صافي تكاليف التمويل
=====	=====	

٢٨ ربحية السهم

الأساسية

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٣٠,٤٤٥	١٤٠,١٤٧	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)
-----	-----	
٢,٢٦	٢,٤٣	ربحية السهم (بالفلس)
=====	=====	

المخفضة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٠,٤٤٥	١٤٠,١٤٧	أرباح السنة
٦,٣٥٢	٦,٢٩٤	تسويات لـ:
٢,٥٨٤	٢,٥٩٣	الاستهلاك (إيضاح ٥)
-	(٣١,٩٣٩)	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
١,٩٣٨	٤,٥٢٩	عكس انخفاض قيمة رصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة (إيضاح ١١ ج)
(٣,١٨٠)	(١,٣٧٢)	انخفاض قيمة ذمم مدينة تجارية و ذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى
(١٧٥)	(٨,٥٦١)	عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢٢)
٥,٢٥٠	٥,٢٩٨	عكس انخفاض قيمة مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات
(٧,٢٥٨)	(٦,٤٠٠)	مخصص المطالبات
١٩,٠٧٢	٢٤,٣٣٤	إيرادات التمويل (إيضاح ٢٧)
(٣,٧١٣)	-	تكاليف التمويل (إيضاح ٢٧)
(٩,١٤٠)	(٦٨,٠١٣)	تعويضات من المطور الأساسي
(٥,٨١١)	(١,٢٢٤)	الحصة من نتائج شركة زميلة وانتلاف مشترك (إيضاح ٧)
		الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
١٣٦,٣٦٤	٦٥,٦٨٦	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
(٢,٠٤٠)	(٢,١٣٦)	والتغيرات في رأس المال العامل
		تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)
٨٩,٥٢٩	(٢٢,٤٩٢)	التغيرات في رأس المال العامل:
١٧,٢٦١	(١٥,٤٤٩)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (صافية من استحقاقات تكاليف المشروع)
٣١,٨٦٣	٦٣٢	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة
١٦,٣٣٨	٧١,٦٢٧	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة
(٤٤٧,١٧٣)	(١٥٤,١٤٨)	الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة و الذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
(٥٤,٠٥٢)	-	الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة و الذمم المدينة الأخرى - المتداولة
(٢٧,٩١٤)	(١٤,٤٢١)	السلفيات من العملاء - غير المتداولة
(٤٤٣)	(٤٦)	السلفيات من العملاء - المتداولة
-	١٦٢,٠٠٣	المخزون
(٧٣,٧٢٤)	١٣,٣٨٤	المستحق من أطراف ذات علاقة
٤١١	(٤١١)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣١٣,٥٨٠)	١٠٤,٢٢٩	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٤١٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: ٦٠٤.٥ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفوائير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات أخرى بقيمة ١٧٠.٤ مليون درهم (٢٠١٧: ١٧٠.٤ مليون درهم) (إيضاح ٣١).

٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٣٥.٦ مليون درهم (٢٠١٧: ١٣٠.٤ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣.٤ مليون درهم (٢٠١٧: ٣.٤ مليون درهم) بالإنابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣١ الالتزامات الطارئة (تابع)

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء. تقوم الشركة، حيثما تقتضي الضرورة، برصد مخصصات كافية مقابل أي مطالبات محتملة. تتم بصورة منتظمة مراجعة هذه المخصصات لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي المرصود في الدفاتر المحاسبية. وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً إيضاح ٣٠.

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

٣٢ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

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

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

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

الإجمالي ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
٦٤٣,٧٣٠	٩٢,٧٢٩	٥٥١,٠٠١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
١٤٠,١٤٧	١٧,٣١٣	١٢٢,٨٣٤	إيرادات القطاع - خارجية
٦,٢٠٣,١١٦	٢٦٢,٧٩٠	٥,٩٤٠,٣٢٦	أرباح القطاع
١,٧٢٨,٢١٣	٢٣٠,٤٠٤	١,٤٩٧,٨٠٩	موجودات القطاع
=====	=====	=====	مطلوبات القطاع
٧٥١,٥٨٧	٩٥,٧٨٩	٦٥٥,٧٩٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١٣٠,٤٤٥	٢٥,٥١٩	١٠٤,٩٢٦	إيرادات القطاع - خارجية
٦,٥٣٦,٢٤٣	١٨٧,٨٢٥	٦,٣٤٨,٤١٨	أرباح القطاع
١,٥٣٧,٠٢٩	١٤٤,٩٨١	١,٣٩٢,٠٤٨	موجودات القطاع
=====	=====	=====	مطلوبات القطاع

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

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣.٣ مليون درهم (٢٠١٧: ٣.٣ مليون درهم).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣٣ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الأخرى	التكلفة المطفأة ألف درهم	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٦٣٥	١٧,٦٣٥	-
٦٩١,٠٧٥	-	٦٩١,٠٧٥
٨٠٨,٦٧٤	-	٨٠٨,٦٧٤
٤٢,٦٥٤	-	٤٢,٦٥٤
٦١٥,٨٨٨	-	٦١٥,٨٨٨
<u>٢,١٧٥,٩٢٦</u>	<u>١٧,٦٣٥</u>	<u>٢,١٥٨,٢٩١</u>
=====	=====	=====

الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
المستحق من أطراف ذات علاقة
الودائع الثابتة طويلة الأجل
الأرصدة المصرفية

المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي	الذمم الدائنة التجارية والأخرى	ذمم المحتجزات الدائنة	القروض
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٢١,٨٤٤	٦٢١,٨٤٤	-	-
٦٣,٣٣٦	٦٣,٣٣٦	-	-
١,٠١٣,٨٣٣	١,٠١٣,٨٣٣	-	-
<u>١,٦٩٩,٠١٣</u>	<u>١,٦٩٩,٠١٣</u>		
=====	=====		

المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي	الموجودات المالية المتاحة للبيع	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	المستحق من أطراف ذات علاقة	الودائع الثابتة طويلة الأجل	الأرصدة المصرفية
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٩,٨١٦	١٩,٨١٦	-	-	-	-
٤٦٧,٨٧٢	-	٤٦٧,٨٧٢	-	-	-
١,٨١٧,١٧١	-	١,٨١٧,١٧١	-	-	-
٥١,١٨٧	-	٥١,١٨٧	-	-	-
٣٦٧,٣٣٣	-	٣٦٧,٣٣٣	-	-	-
<u>٢,٧٢٣,٣٧٩</u>	<u>١٩,٨١٦</u>	<u>٢,٧٠٣,٥٦٣</u>			
=====	=====	=====			

المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي	الذمم الدائنة التجارية والأخرى	ذمم المحتجزات الدائنة	القروض	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
الإجمالي ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٧٤١,٠١٠	٧٤١,٠١٠	-	-	-
٧٨,١٥٣	٧٨,١٥٣	-	-	-
٦٦٨,٣٣٩	٦٦٨,٣٣٩	-	-	-
٤١١	٤١١	-	-	-
<u>١,٤٨٧,٩١٣</u>	<u>١,٤٨٧,٩١٣</u>			
=====	=====			

كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٨، ليس لدى المجموعة أي استثمارات أو أي تعرضات أخرى في مجموعة أبراج (٢٠١٧: لا شيء).

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

(إيضاحات تابع)

٣٤ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

اسم الشركة الشركات التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريالتورز ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستشارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.*	لبنان	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كوبرا تيف يو. أي*	هولندا	٪١٠٠	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن*	أمريكا	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الإمارات القابضة ذ.م.م*	البحرين	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري*	السعودية	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ليمتد ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة المواقف ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة المواقف
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	٪١٠٠	إدارة العقارات
مونتروز ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	إدارة الفنادق
ديار هولنج شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
ببلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
الانتلاف المشترك أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٪٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الزميلة سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	٪٢٢.٧٢	الاستثمار والتطوير العقاري

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

إيضاحات (تابع)

٣٥ الاستثمار في الأسهم

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

٣٦ معلومات المقارنة

تمت إعادة تبويب/ تصنيف بعض أرقام المقارنة لكي تتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤثر إعادة التصنيف على الأرباح أو صافي الموجودات أو حقوق الملكية المعلنة سابقاً عن المجموعة.