

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الصفحات

١ - ٢

تقرير مدقق الحسابات المستقل

٣

الميزانية العمومية الموحدة

٤

بيان الدخل الموحد

٥

بيان الدخل الشامل الموحد

٦

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

٧

بيان التدفقات النقدية الموحد

٨ - ٤٥

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

التقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع.) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتكون من الميزانية العمومية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفسيرية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

تعد الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن تلك الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء رأينا حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على عملية التدقيق التي قمنا بها. لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. تستدعي هذه المعايير التزامنا بالمطلوبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ عملية التدقيق للتوصل إلى تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أي أخطاء جوهرية.

تتضمن عملية التدقيق القيام بإجراءات للحصول على إثباتات تدقيق حول المبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية للبيانات المالية الموحدة، سواء كان ذلك بسبب الاحتيال أو الخطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار الرقابة الداخلية المتصلة بإعداد المنشأة وعرضها العادل للبيانات المالية الموحدة بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمنشأة. تتضمن عملية التدقيق كذلك تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييماً لأسلوب عرض البيانات المالية الموحدة بشكل عام.

نعتقد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس مناسب للرأي الذي نبدية بناءً على عملية التدقيق.

الرأي

برأينا، تعبر البيانات المالية الموحدة المرفقة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.



تقرير مدقق الحسابات المستقل (تابع)

إلى السادة المساهمين في شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك وفيما يتعلق بالشركة، فإنه وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته، نفيديكم بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أن البيانات المالية تتوافق من كافة النواحي الجوهرية مع الأحكام المعمول بها للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة.
- (٣) أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
- (٤) لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن الشركة قد أخلّت بأي من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٠ وتعديلاته أو نظامها الأساسي بشكلٍ يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

بريس ووترهاوس كوبرز
٤ فبراير ٢٠١٤



جاك فاخوري
سجل مدققي الحسابات المشتغلين رقم ٣٧٩
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

الميزانية العمومية الموحدة

في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٢	٢٠١٣		
ألف درهم	ألف درهم		
مُعاد بيانه			
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
٣٥,٥٥٠	٢٧,١٠٦	٥	ممتلكات ومعدات
٢١٥,٩١٦	٢٦٥,٥٢١	٦	استثمارات عقارية
١,١٦٣,١٤٨	٩٥٩,٥٦٢	٧	استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة
٢٠,٥١٧	٢٥,٣٨١	٨	موجودات مالية متوفرة للبيع
٣,٥٧٣	٤٤,٣٤٠	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,٤٣٨,٧٠٤	١,٣٢١,٩١٠		
موجودات متداولة			
١,٩٧٠,٢٧٨	١,٦٧٠,٩٦٢	٩	عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع
٦,٣٧٨	١,٥٩٢		مخزون
٢,٦٣٥,٥٨٧	٢,٦٣٣,٦٧٣	١١	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢١٧,٠١٠	١٤٥,٧١٩	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٢٠٣,٦٥٥	٥٤٧,٨٢٥	١٢	أرصدة نقدية ومصرفية
٥,٠٣٢,٩٠٨	٤,٩٩٩,٧٧١		
٦,٤٧١,٦١٢	٦,٣٢١,٦٨١		مجموع الموجودات
حقوق الملكية			
حقوق الملكية العائدة إلى مَلاك الشركة الأم			
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٣	رأس المال
١٧٨,٢٦٧	١٩٤,٠٨١	١٤	احتياطي قانوني
(٢٧,٥١٢)	(٤,٨٦٣)		احتياطي تحويل عملات
١,١٨٢	٦,٠٤٦	٨	احتياطي تقييم عادل متوفر للبيع
(٢,٠٢٥,٠٧٦)	(١,٨٨٦,٣٧٣)		خسائر متراكمة
٣,٩٠٤,٨٦١	٤,٠٨٦,٨٩١		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
٤٤٨,٨٤٢	٥٠٥,١٦١	١٥	قروض
١١٤,٤٠٥	١١٤,٤٠٥	١٦	دفعات مقدمة من العملاء
٢٥,٠٨٩	٦,٤٧٠	١٨	محتجزات دائنة
٨,٥٠٢	٧,٧٦٩	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٥٩٦,٨٣٨	٦٣٣,٨٠٥		
مطلوبات متداولة			
٤٣٨,٦٠٨	٣٢١,٢٢٨	١٥	قروض
٦٤٠,٤٥٩	٤٣٩,٥٣٤	١٦	دفعات مقدمة من العملاء
٨٠١,٥٩٨	٧٧٢,٩٤٧	١٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٧٤,٦٠٢	٥١,٦١٩	١٨	محتجزات دائنة
١٤,٦٤٦	١٥,٦٥٧	١١	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
١,٩٦٩,٩١٣	١,٦٠٠,٩٨٥		
٢,٥٦٦,٧٥١	٢,٢٣٤,٧٩٠		مجموع المطلوبات
٦,٤٧١,٦١٢	٦,٣٢١,٦٨١		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٤ فبراير ٢٠١٤ ووقعها بالنيابة عن المجلس:

.....
سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

.....
عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

بيان الدخل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٣	٢٠١٢		
ألف درهم	ألف درهم		مُعاد بيانه
٢٠	٧٢٢,٠٥٥		٥٥٢,٢٥٠
٢١	(٤١٤,٥٩٨)		(٣٥٣,٢٤٢)
	٣٠٧,٤٥٧		١٩٩,٠٠٨
إجمالي الربح			
٢٢	١٧,١٨٨		٤,٤٣٠
٦	٤٩,٤٦٩		١٢,٦٤١
٢٣	(١١٩,١٠٤)		(١١٦,٢٥٥)
	٢٧,٦٧٩		-
ربح العمليات			
	٢٨٢,٦٨٩		٩٩,٨٢٤
٢٥	(٤٣,١٥٤)		(٥٨,٢٤٥)
٢٥	٥,٥١١		٤,٧٠٩
تكاليف تمويل، بالأساسية			
	(٣٧,٦٤٣)		(٥٣,٥٣٦)
٧	(٥٣,٦٣٦)		-
٧	(٢٢,٦٤٩)		-
٧	(٧٦,٢٨٥)		-
صافي الخسارة من استبعاد مشروع مشترك			
٧	(١٤,٢٤٤)		(٧,٦٨٣)
ربح السنة			
	١٥٤,٥١٧		٣٨,٦٠٥
الربح العائد إلى:			
	١٥٤,٥١٧		٣٨,٦٠٥
	-		-
الحصص غير المسيطرة			
	١٥٤,٥١٧		٣٨,٦٠٥
ربحية السهم العائدة إلى مساهمي الشركة خلال السنة – الأساسية والمخفضة			
٢٦	٢,٦٧ فلس		٠,٦٧ فلس

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع)

بيان الدخل الشامل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٣	٢٠١٢		
ألف درهم	ألف درهم		
		ربح السنة	
		١٥٤,٥١٧	٣٨,٦٠٥
		دخل شامل آخر من بنود يُحتمل إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة	
		٨	٤,٨٦٤
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متوفرة للبيع	
		٧	٢٢,٦٤٩
		زائداً: تعديلات إعادة التصنيف للخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة	
		٢٧,٥١٣	٥,٧٨٠
		الدخل الشامل الآخر للسنة	
		١٨٢,٠٣٠	٤٤,٣٨٥
		مجموع الدخل الشامل للسنة	
		العائد إلى:	
		مُلاك الشركة الأم	
		الحصص غير المسيطرة	
		١٨٢,٠٣٠	٤٤,٣٨٥
		مجموع الدخل الشامل للسنة	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحويل عملات ألف درهم	احتياطي تقييم عادل متوفر للبيع ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٧٢,٢٥٦	(٣٢,٢٨٢)	١٧٢	(٢,٠٥٧,٦٧٠)	٣,٨٦٠,٤٧٦
-	-	-	-	٣٨,٦٠٥	٣٨,٦٠٥
-	٦,٠١١	-	-	(٦,٠١١)	-
-	-	٤,٧٧٠	١,٠١٠	-	٥,٧٨٠
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٧٨,٢٦٧	(٢٧,٥١٢)	١,١٨٢	(٢,٠٢٥,٠٧٦)	٣,٩٠٤,٨٦١
-	-	-	-	١٥٤,٥١٧	١٥٤,٥١٧
-	١٥,٨١٤	-	-	(١٥,٨١٤)	-
-	-	٢٢,٦٤٩	٤,٨٦٤	-	٢٧,٥١٣
٥,٧٧٨,٠٠٠	١٩٤,٠٨١	(٤,٨٦٣)	٦,٠٤٦	(١,٨٨٦,٣٧٣)	٤,٠٨٦,٨٩١

في ١ يناير ٢٠١٢

صافي ربح السنة

تحويل إلى احتياطي قانوني

دخل شامل آخر

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

صافي ربح السنة

تحويل إلى احتياطي قانوني

دخل شامل آخر

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

تشكل الإيضاحات الواردة على الصفحات من ٨ إلى ٤٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٣	٢٠١٢		
ألف درهم	ألف درهم		مُعاد بيانه
التدفقات النقدية من أنشطة العمليات			
٢٧	٢٥٥,٣٨٤	٤,٨١١	صافي النقد الناتج عن أنشطة العمليات
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
	(١,٢١٣)	(٤٦٠)	شراء ممتلكات ومعدات
	٥	٣٧٨	عوائد من بيع ممتلكات ومعدات
	-	٤,٠٠٠	عوائد من خفض قيمة استثمار في شركة زميلة
	١٣٥,٧٠٦	-	عوائد من استبعاد استثمار في مشروع مشترك
	(١٣٧)	(٨٢٥)	إضافات إلى استثمارات عقارية - صافية من مستحقات المشاريع
	-	٧٦٠	الحركة في ودائع لأجل بفترة استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
	٥,٦٦٩	٢,٧٧٢	إيرادات تمويل مقبوضة عن الودائع
	١٤٠,٠٣٠	٦,٦٢٥	صافي النقد الناتج عن أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
	١٢٤,٥٨٦	٨,٤٦٢	عوائد من قروض شاملة تحويل السحب على المكشوف
	(٤٣,٦٣١)	(٢١,٩٣٦)	سداد قروض
	(٢٦,٤٠٥)	(٥٩,٨٦٣)	تكاليف تمويل مدفوعة
	٥٤,٥٥٠	(٧٣,٣٣٧)	صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) أنشطة التمويل
الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه			
	٤٤٩,٩٦٣	(٦١,٩٠١)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
	٥٠,٨٤٠	١٠٧,٩٧١	أرباح صرف العملات من النقد وما في حكمه
	٢٢,٦٤٩	٤,٧٧٠	صافي النقد المحوّل إلى شركة تابعة مستبعدة
	٤,٣٧٢	-	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
١٢	٥٢٧,٨٢٥	٥٠,٨٤٠	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

١ الوضع القانوني والأنشطة

تأسست شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.) ("الشركة") وتم تسجيلها بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب. ٣٠٨٣٣، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على كافة السنوات المعروضة ما لم يذكر خلاف ذلك.

١-٢ أساس الإعداد

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم الاستثمارات العقارية والموجودات المتوفرة للبيع.

عانت المجموعة من ضغط كبير في تدفقاتها النقدية نتيجة للانكماش في سوق العقارات. إن نجاح المجموعة في تحقيق أهدافها يعتمد على تحقيق توقعات التدفقات النقدية استناداً إلى عددٍ من الافتراضات المالية والتشغيلية. إن النتيجة الفعلية لهذه التوقعات تعتمد على قدرة الشركة على إعادة جدولة القروض المستحقة عليها بنجاح.

يرى أعضاء مجلس الإدارة أن هذه الافتراضات تعتبر واقعية وسوف تستطيع المجموعة من خلالها الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها وضمن استمرار عمليات المجموعة في المستقبل القريب. واستناداً إلى ذلك، فقد تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس الاستمرارية في العمل التجاري.

إن إعداد البيانات المالية بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للبيانات المالية في الإيضاح رقم ٤.

(أ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة والتي لها تأثير جوهري على المجموعة

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، "الترتيبات المشتركة"، أصبح اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣. يركز التعديل على حقوق و التزامات الأطراف المشتركة في الترتيب بدلاً من شكلها القانوني. تحتسب المشاريع المشتركة بطريقة حقوق الملكية ولم يعد مسموحاً بإجراء التوحيد النسبي للترتيبات المشتركة. أنظر الإيضاح ١-٢-١ للاطلاع على تأثير تطبيق المعيار على البيانات المالية.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣، "قياس القيمة العادلة"، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣. يهدف التعديل إلى تحسين الاتساق والحد من التعقيد من خلال تقديم تعريف دقيق للقيمة العادلة ومصدر واحد لقياس القيمة العادلة ومتطلبات الإفصاح لاستخدامها عبر المعايير الدولية للتقارير المالية. يوفر التعديل إرشادات حول كيفية استخدام محاسبة القيمة العادلة عندما يكون استخدامها مطلوباً أو مسموحاً به فعلياً من المعايير الأخرى ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المجموعة

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (تعديل)، "عرض البيانات المالية"، أصبح سارياً في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٣.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ (تعديل)، "منافع الموظفين"، أصبح سارياً في أو بعد ١ يناير ٢٠١٣.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ والتي لم يكن لها تأثير جوهري على المجموعة (تابع)

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (تعديل)، "البيانات المالية المنفصلة، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (تعديل)، "الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة"، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، "الأدوات المالية: الإفصاحات" (تعديل)، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، "البيانات المالية الموحدة"، أصبح سارياً اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٣.

(ج) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ ولم تقم المجموعة بتطبيقها في وقت مبكر

- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (تعديل)، "البيانات المالية المنفصلة" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (تعديل)، "الأدوات المالية: العرض" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦، "الانخفاض في قيمة الموجودات" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).
- المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، "الأدوات المالية: الإفصاحات" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، "الأدوات المالية" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠، "البيانات المالية الموحدة" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢، "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى" (تعديل)، (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤).

تجري الإدارة حالياً تقييماً للمعايير والتعديلات والتفسيرات المذكورة أعلاه، ولكن لا يتوقع أن يكون لأي منها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

لا توجد معايير أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تفسيرات صادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية سارية حتى تاريخه ويتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المجموعة.

١-١-٢ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، "الترتيبات المشتركة"

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ في شهر مايو ٢٠١١ ويحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ "الحصص في المشاريع المشتركة" والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة، "المنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة - المساهمات غير النقدية من قبل أطراف المشروع المشترك".

تم احتساب حصص المجموعة في المشاريع المشتركة قبل ١ يناير ٢٠١٣ على أساس مبدأ التوحيد التناسبي.

في ١ يناير ٢٠١٣، قامت المجموعة بتطبيق السياسة الجديدة على حصتها من المشاريع المشتركة وفقاً لأحكام التحويل المقررة بمقتضى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١. احتسبت المجموعة استثماراتها في المشاريع المشتركة قبل بداية أول فترة عرض (١ يناير ٢٠١٢)، على أساس مجموع القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المحتسبة سابقاً من قبل المجموعة على أساس مبدأ التوحيد التناسبي والتي تمثل تكلفة استثمارات المجموعة في المشاريع المشتركة لغرض احتساب حقوق الملكية.

تُحذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات المنجزة بين المجموعة ومشاريعها المشتركة بقدر حصتها في المشاريع المشتركة. ويتم أيضاً حذف الخسائر غير المحققة ما لم تعتبر المعاملة مؤشراً على وجود انخفاض في قيمة الأصل المنقول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للمشاريع المشتركة عند الاقتضاء لكي تتوافق مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة. وقد أصبح هذا التغيير ساري المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢ ولم يكن له أي تأثير على صافي موجودات الفترات المعروضة.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

١-١-٢ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، "الترتيبات المشتركة" (تابع)

إن آثار التغيير في السياسات المحاسبية على الميزانية العمومية الموحدة كما في ١ يناير ٢٠١٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وبيان الدخل الشامل في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبينة أدناه. لم يكن لذلك التغيير أي أثر على ربحية السهم.

فيما يلي إعادة بيان موجودات المجموعة ومطلوباتها كما في ١ يناير ٢٠١٢:

كما في ١ يناير ٢٠١٢ (مُعاد بيانها) ألف درهم	التغير في السياسة المحاسبية ألف درهم	كما في ١ يناير ٢٠١٢ (مدرجة مسبقاً) ألف درهم	
الموجودات			
٤١,٦٦١	-	٤١,٦٦١	ممتلكات ومعدات
٢٠٢,٤٥١	(١,٠١٧,٢٦٧)	١,٢١٩,٧١٨	استثمارات عقارية
٢٨١,٨٢٨	(٥٠,١٤٤)	٣٣١,٩٧٢	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,١٧٠,٠٩٨	٨٩٢,٨٩٣	٢٧٧,٢٠٥	استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة
١٩,٥٠٧	-	١٩,٥٠٧	موجودات مالية متوفرة للبيع
٢,١٤٦,٧٠٧	-	٢,١٤٦,٧٠٧	عقارات مُحْتَظ بها لغرض التطوير والبيع
٤,٨٧٥	-	٤,٨٧٥	مخزون
٢,٥٣٢,٣٢١	١١٩,٣٦٧	٢,٤١٢,٩٥٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢٧٦,١٧٠	(٦٣,٣٩٨)	٣٣٩,٥٦٨	أرصدة نقدية ومصرفية
٦,٦٧٥,٦١٨	(١١٨,٥٤٩)	٦,٧٩٤,١٦٧	مجموع الموجودات
المطلوبات			
٩١٥,٥٤٨	-	٩١٥,٥٤٨	قروض
١١٢,٩٨١	(٦,٥٣٥)	١١٩,٥١٦	محتجزات دائنة
١,٠٩٣,٧٠٢	-	١,٠٩٣,٧٠٢	دفعات مقدمة من عملاء
٧,٥٩٤	-	٧,٥٩٤	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٦٧٠,٨٦٩	(١١٢,٠٤٩)	٧٨٢,٩١٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٤,٤٤٨	٣٥	١٤,٤٨٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢,٨١٥,١٤٢	(١١٨,٥٤٩)	٢,٩٣٣,٦٩١	مجموع المطلوبات
٣,٨٦٠,٤٧٦	-	٣,٨٦٠,٤٧٦	مجموع حقوق الملكية

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢-١ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، "الترتيبات المشتركة" (تابع)

فيما يلي إعادة بيان موجودات المجموعة ومطلوباتها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مُعاد بيانها) ألف درهم	التغير في السياسة المحاسبية ألف درهم	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مدرجة مسبقاً) ألف درهم	
الموجودات			
٣٥,٥٥٠	-	٣٥,٥٥٠	ممتلكات ومعدات
٢١٥,٩١٦	(٩٩٠,١٦١)	١,٢٠٦,٠٧٧	استثمارات عقارية
٢٢٠,٥٨٣	(٥٠,٦١٤)	٢٧١,١٩٧	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١,١٦٣,١٤٨	٨٨٩,٣٢٠	٢٧٣,٨٢٨	استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة
٢٠,٥١٧	-	٢٠,٥١٧	موجودات مالية متوفرة للبيع
١,٩٧٠,٢٧٨	-	١,٩٧٠,٢٧٨	عقارات مُحفظ بها لغرض التطوير والبيع
٦,٣٧٨	-	٦,٣٧٨	مخزون
٢,٦٣٥,٥٨٧	١١٩,٤٦٧	٢,٥١٦,١٢٠	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٢٠٣,٦٥٥	(٦٤,٧٢٤)	٢٦٨,٣٧٩	أرصدة نقدية ومصرفية
٦,٤٧١,٦١٢	(٩٦,٧١٢)	٦,٥٦٨,٣٢٤	مجموع الموجودات
المطلوبات			
٨٨٧,٤٥٠	-	٨٨٧,٤٥٠	قروض
٩٩,٦٩١	(٦,٥٧٥)	١٠٦,٢٦٦	محتجزات دائنة
٧٥٤,٨٦٤	-	٧٥٤,٨٦٤	دفعات مقدمة من عملاء
٨,٥٠٢	-	٨,٥٠٢	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨٠١,٥٩٨	(٨٩,٤٣٢)	٨٩١,٠٣٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٤,٦٤٦	(٧٠٥)	١٥,٣٥١	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٢,٥٦٦,٧٥١	(٩٦,٧١٢)	٢,٦٦٣,٤٦٣	مجموع المطلوبات
٣,٩٠٤,٨٦١	-	٣,٩٠٤,٨٦١	مجموع حقوق الملكية

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢-١ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١، "الترتيبات المشتركة" (تابع)

فيما يلي إعادة بيان لبيان الدخل للمجموعة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مُعاد بيانها) ألف درهم	التغير في السياسة المحاسبية ألف درهم	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (مدرجة مسبقاً) ألف درهم	
٥٥٢,٢٥٠	-	٥٥٢,٢٥٠	إيرادات
(٣٥٣,٢٤٢)	-	(٣٥٣,٢٤٢)	تكاليف مباشرة
١٩٩,٠٠٨	-	١٩٩,٠٠٨	إجمالي الربح
٤,٤٣٠	-	٤,٤٣٠	إيرادات أخرى للعمليات
(١١٥,٣٧٩)	(٥٠٢)	(١١٥,٧٥٣)	مصاريف عمومية وإدارية
١٢,٦٤١	٦,٣٧٨	٦,٢٦٣	ربح من تقييم استثمارات عقارية
١٠٠,٧٠٠	٥,٨٧٦	٩٣,٩٤٨	ربح العمليات
(٥٨,٢٤٥)	٦,١٦٠	(٦٤,٤٠٥)	تكاليف تمويل
٤,٧٠٩	(٤,٧٦٨)	٩,٤٧٧	إيرادات تمويل
(٥٣,٥٣٦)	١,٣٩٢	(٥٤,٩٢٨)	تكاليف التمويل، بالصافي
(٨,٥٥٩)	(٨,٣٠٦)	٦٢٣	حصة في نتائج مشاريع مشتركة وشركات زميلة
٣٨,٦٠٥	(١,٠٣٨)	٣٩,٦٤٣	الربح قبل ضريبة الدخل
-	١,٠٣٨	(١,٠٣٨)	مصرف ضريبة الدخل
٣٨,٦٠٥	-	٣٨,٦٠٥	ربح الفترة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-١-٢ استبعاد شركة تابعة

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

إن إيرادات ونتائج الفترة المنتهية في ٢٩ أغسطس ٢٠١٣ والموجودات الصافية لشركة أوميغا في ذلك التاريخ كانت كالتالي:

٢٩ أغسطس ٢٠١٣	
الف درهم	
(غير مدققة)	
١٥,٥٣٦	مجموع الموجودات
١٣٢,٩٥٧	مجموع المطلوبات
١١٧,٤٢١	صافي المطلوبات
(١٠,٠٠٠)	استثمار في شركة أوميغا قامت الشركة بخفض قيمته
(٧٩,٧٤٢)	ذمم مدينة من شركة أوميغا قامت الشركة بخفض قيمتها، صافية من المخصصات
٢٧,٦٧٩	صافي الربح من الاستبعاد

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

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون معرضة لمنافع متغيرة أو لديها حقوق فيها نظير مشاركتها في هذه المنشأة. يتم بتوحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ تحول السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء التوحيد اعتباراً من تاريخ انتهاء السيطرة.

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ المحاسبية في احتساب اندماجات الأعمال. إن المقابل المادي المحول عن الاستحواذ على شركة تابعة يمثل القيمة العادلة للموجودات التي تم تحويلها والمطلوبات التي تكبدها الملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصلت حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يشمل المقابل المادي المحول القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي ترتيب طارئ. إن الموجودات المستحوذ عليها المحددة وكذلك المطلوبات والمطلوبات الطارئة المحملة عن اندماج الأعمال يتم قياسها مبدئياً بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(أ) الشركات التابعة (تابع)

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

(ب) الحذوفات عند التوحيد

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

(ج) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي كافة الشركات التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً لكن دون السيطرة، ويرافق ذلك بوجه عام الاحتفاظ حصة ملكية من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية ويتم احتسابها مبدئياً بالتكلفة، وتتم زيادة أو خفض قيمتها الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تشمل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة على الشهرة التجارية المحددة في تاريخ الاستحواذ.

يتم احتساب حصة المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ في بيان الدخل الموحد، أما حصتها في حركات ما بعد الاستحواذ المدرجة في بيان الدخل الشامل فيتم احتسابها ضمن الدخل الشامل الآخر 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 باحتساب خسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو سددت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الشركات الزميلة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض بوصفه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الشركة الزميلة وقيمتها الدفترية مع احتساب الرصيد الناتج في بيان الدخل الموحد.

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

(د) المشاريع المشتركة

تحتسب المجموعة حصصها في المنشآت الخاضعة للسيطرة بطريقة حقوق الملكية المحاسبية. وبموجب هذه الطريقة، يتم قياس الاستثمار مبدئياً بالتكلفة وتعديله بعد ذلك من أجل احتساب حصة المجموعة في الأرباح والخسائر بعد الاستحواذ والحركات في الدخل الشامل الآخر. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر المشروع المشترك حصتها في المشروع المشترك أو تتجاوزها، لا تقوم المجموعة باحتساب خسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو سددت دفعات بالنيابة عن المشروع المشترك.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في المشاريع المشتركة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض بوصفه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من المشروع المشترك وقيمتها الدفترية مع احتساب الرصيد الناتج في بيان الدخل الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(د) المشاريع المشتركة (تابع)

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

٣-٢ تقارير القطاعات

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

٤-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل الشركة ضمنها ("العملة الوظيفية"). إن البيانات المالية الموحدة معروضة بدينار الإمارات العربية المتحدة ("الدينار الإماراتي") وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقيمة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة يتم احتسابها في بيان الدخل الموحد.

إن أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما في حكمه يتم عرضها في بيان الدخل الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف تمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى ضمن بند "إيرادات أو مصاريف أخرى من العمليات".

(ج) شركات المجموعة

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

(١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل ميزانية عمومية معروضة بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ الميزانية العمومية.

(٢) يتم تحويل الإيرادات والمصاريف لكل بيان دخل بمتوسط أسعار الصرف.

(٣) يتم احتساب كافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل في حقوق الملكية.

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

عند استبعاد عملية أجنبية (أي استبعاد كامل حصص المجموعة في عملية أجنبية أو الاستبعاد الذي ينطوي على فقدان السيطرة على إحدى الشركات التابعة التي تتضمن عملية أجنبية)، فإن كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية فيما يتعلق بتلك العملية العائدة إلى أصحاب الأسهم في الشركة يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٢ تحويل العملات الأجنبية (تابع)

(ج) شركات المجموعة (تابع)

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 المتراكم تتم إعادتها إلى الحصة غير المسيطرة ولا يتم احتسابها في الأرباح والخسائر.

٥-٢ ممتلكات ومعدات

يتم إظهار الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. إن تكلفة الممتلكات والمعدات تتكون من قيمة الشراء مضافاً إليها المصاريف غير المباشرة المرتبطة بالاستحواذ على الأصل. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبنء ويكون بالإمكان قياس تكلفة البنء بموثوقية. يتم إدراج كافة مصاريف عمليات التصليح والصيانة الأخرى في بيان الدخل خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

لا يتم احتساب استهلاك على الأرض. يتم حساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الموجودات على قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

نوع الموجودات	السنوات
مبانٍ	٢٠
تحسينات على عقار مستأجر	٤
أثاث وتجهيزات	٤ - ٥
معدات مكاتب	٤
مركبات	٤

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات وتعديلها عندما يكون ذلك ملائماً بتاريخ كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية لأحد الموجودات أعلى من قيمته التقديرية الممكن استردادها، يتم خفضها مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية للأصل، ويتم احتسابها ضمن بند "إيرادات أو مصاريف أخرى" في بيان الدخل الموحد.

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

٦-٢ استثمارات عقارية

إن العقارات التي يتم الاحتفاظ بها بهدف جني عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو إضافتها إلى رأس المال أو كليهما، وهي غير مأهولة من قبل الشركات في المجموعة الموحدة، يتم تصنيفها بمثابة استثمارات عقارية. تتضمن الاستثمارات العقارية أيضاً الأراضي التي يجري تشييدها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي بوصفها استثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات ذات العلاقة وتكاليف القروض حسب الاقتضاء (راجع الإيضاح ١٧-٢).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ استثمارات عقارية (تابع)

يتم إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بعد الاعتراف المبدئي، ويتم قياس الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان بالإمكان تحديد القيمة العادلة بموثوقية. إن الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بموثوقية، والتي تتوقع المجموعة بأنه سيتم قياس القيمة العادلة بموثوقية عند اكتمال الإنشاءات، يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بموثوقية أو عند اكتمال عملية الإنشاء – أيهما يحدث أولاً. تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة، ويتم تعديلها إذا لزم الأمر، لكي تعكس طبيعة وموقع وحالة الأصل المحدد. وفي حال عدم توفر هذه المعلومات، تستخدم المجموعة أساليب تقييم بديلة مثل الأسعار الحالية في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة. يتم إجراء التقييمات بتاريخ المركز المالي من قبل خبراء متخصصين من ذوي الكفاءات والمؤهلات المهنية ذات الصلة ولديهم خبرة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية التي يجري تقييمها. تُشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

قد يكون من الصعب في بعض الأحيان تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء بموثوقية، وبهدف تقييم ما إذا كان يمكن تحديد القيمة العادلة لاستثمار عقاري قيد الإنشاء بموثوقية، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار العوامل التالية، من بين أمورٍ أخرى:

- أحكام عقد الإنشاء.
- مرحلة الإنجاز.
- نوع المشروع أو العقار، هل هو تقليدي (منتشر في السوق) أو غير تقليدي.
- مستوى موثوقية التدفقات النقدية بعد مرحلة الإنجاز.
- مخاطر التطوير المحددة على العقار.
- الخبرة السابقة مع الإنشاءات المماثلة.
- وضع تراخيص الإنشاء.
- توافر التمويل.

تتم رسملة النفقات اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالنفقات ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة عند تكبدها. وفي حال استبدال جزء من الاستثمار العقاري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لذلك الجزء المستبدل.

إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية لا تعكس النفقات الرأسمالية التي ستعمل على تطوير أو تحسين العقار، كما لا تعكس أيضاً المنافع المستقبلية ذات العلاقة من تلك النفقات المستقبلية بخلاف تلك التي سينظر إليها أحد المشاركين في السوق بعين الاعتبار عند تحديد قيمة العقار.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد، ويتم إلغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عند استبعادها.

عند قيام المجموعة باستبعاد استثمار عقاري بالقيمة العادلة من خلال عملية تجارية بحتة، يتم مباشرة تعديل القيمة الدفترية السابقة قبل عملية البيع بحسب سعر المعاملة، ويتم إدراج التعديل في بيان الدخل الموحد ضمن صافي الربح من تعديل القيمة العادلة لاستثمارات عقارية.

في حال شغل أحد المالكين الاستثمار العقاري، تتم إعادة تصنيفه بمثابة ممتلكات ومنشآت ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

إذا أصبح بند العقار الذي يشغله المالك بمثابة استثمار عقاري نظراً لتغير طريقة استخدامه، فإن أي فرق ينتج بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة لهذا البند بتاريخ التحويل تتم معاملته بنفس طريقة إعادة التقييم بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦. يتم احتساب أي زيادة في القيمة الدفترية للعقار في حساب الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يؤدي إلى عكس خسارة الانخفاض السابقة، مع احتساب أي زيادة متبقية في الدخل الشامل الآخر والزيادة المباشرة في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية. إن كان هناك نقص في القيمة الدفترية للعقار يتم تحميله مبدئياً في الدخل الشامل الآخر مقابل تحميل أي فائض في إعادة التقييم تم احتسابه مسبقاً وأي نقص متبقي إلى حساب الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ استثمارات عقارية (تابع)

في حال خضع الاستثمار العقاري إلى تغيير في الاستخدام، وتم إثبات ذلك عن طريق البدء في التطوير بهدف البيع، يتم تحويل العقار إلى العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. إن عملية تحديد تكلفة العقار بهدف المحاسبة اللاحقة بوصفها مخزون تمثل قيمته العادلة بتاريخ التغيير في الاستخدام.

٧-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

لا تخضع الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد، مثل الأراضي والشهرة، للاستهلاك ويتم فحصها بشكل سنوي لتحري الانخفاض في القيمة. تتم مراجعة الموجودات التي تخضع للإطفاء أو الاستهلاك لتحري الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة للانخفاض في القيمة وفقاً للمبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. ولأغراض تقييم الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات لدى أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (وحدات مكونة للنقد). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لتحري احتمال عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير. يتم استرداد خسارة الانخفاض في القيمة للأصل مباشرة في بيان الدخل الموحد، ويتم بعد ذلك تعديل مخصص استهلاك أو إطفاء الأصل في الفترات المستقبلية لتخصيص القيمة الدفترية للأصل المعدل ناقصاً قيمته المتبقية على مدى عمره الإنتاجي المتبقي.

٨-٢ الموجودات المالية

١٨-٢ التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات المبينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض الذي تم اقتناء الموجودات المالية من أجله. تحدد الإدارة تصنيف موجوداتها المالية عند الاحتساب المبدئي.

(أ) قروض وذمم مدينة

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة لها دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة، ويتم إدراجها تحت بند موجودات متداولة، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق تزيد عن ١٢ شهرًا بعد تاريخ الميزانية العمومية، فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. يتم تصنيف القروض والذمم المدينة كذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة ونقد وما في حكمه (الإيضاحات ١١ و ١٢ و ١٣) في الميزانية العمومية الموحدة.

(ب) موجودات مالية متوفرة للبيع

الموجودات المالية المتوفرة للبيع هي أدوات غير مشتقة تكون مصنفة في هذه الفئة أو غير مصنفة في الفئات الأخرى للموجودات المالية. يتم إدراج الموجودات المالية المتوفرة للبيع ضمن الموجودات غير المتداولة ما يحن أجل الاستثمار أو تعتزم الإدارة بيعه خلال ١٢ شهرًا من نهاية فترة التقرير.

٢-٨-٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائدة تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجودات المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة. يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند انقضاء الحقوق في قبض التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكل كامل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٨-٢ الموجودات المالية (تابع)

٢-٨-٢ الاعتراف والقياس (تابع)

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتوفرة للبيع في الدخل الشامل الآخر، ويتم احتساب توزيعات الأرباح من الموجودات المالية المتوفرة للبيع في بيان الدخل الموحد كجزء من الإيرادات الأخرى عندما يثبت حق المجموعة في قبض الدفعات.

٩-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

(أ) موجودات مدرجة بالتكلفة المُطفاة

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

لا يعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت للانخفاض في القيمة إلا عندما يتوفر دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث واحد أو أكثر يقع بعد الاحتساب المبدئي للأصل ("حدث خسارة") ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل أو مجموعة الموجودات المالية شكل مكن تقديره بموثوقية.

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

بالنسبة لفئة القروض والذمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة بوصفه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية غير المكتبة) مخصومة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم احتساب مبلغ الخسارة في بيان الدخل الموحد.

في حال نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة، في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط النقص بموضوعية مع حدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها مسبقاً يتم الاعتراف به في بيان الدخل الموحد.

(ب) موجودات مصنفة كمتوفرة بها للبيع

في حال تم تصنيف سندات حقوق الملكية كمتوفرة للبيع، فإن التراجع الكبير أو طويل الأجل في القيمة العادلة للأوراق المالية لما دون تكلفتها يعتبر بمثابة دليل على تعرضها للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل بالنسبة للموجودات المالية المتوفرة للبيع، فإن الخسارة المتراكمة – التي يتم قياسها بوصفها الفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسارة الانخفاض في القيمة على ذلك الأصل المحتسبة سابقاً في حساب الأرباح أو الخسائر – يتم حذفها من حقوق الملكية واحتسابها في بيان الدخل الموحد. إن خسائر الانخفاض في القيمة المحتسبة في بيان الدخل الموحد بخصوص أدوات حقوق الملكية المتوفرة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل الموحد.

١٠-٢ العقارات بها المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

إن الأراضي والمباني المحددة كمحتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، يتم تصنيفها على هذا النحو ويتم إظهارها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية المقدرة، أيهما أقل. تتكون تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. إن صافي القيمة المتبقية هو سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصاريف البيع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

إن الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء عن البضائع المباعة خلال سياق العمل العادي. وإذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عام أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها بمثابة موجودات متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بوصفها موجودات غير متداولة.

يتم احتساب الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

يتم رصد مخصص للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية عندما ينشأ دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بمصنوعة باستخدام طريقة العائد.

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

١٢-٢ النقد وما في حكمه

يشمل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية بفترات استحقاق تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في الميزانية العمومية الموحدة ضمن القروض في بند مطلوبات متداولة.

١٣-٢ منافع الموظفين

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

يتم رصد مخصص للموظفين العاملين في دولة الإمارات العربية المتحدة للالتزام المقرر بمستحقات الموظفين من الإجازات السنوية وتذاكر السفر نتيجة للخدمات المقدمة من قبلهم حتى تاريخ الميزانية العمومية.

يتم رصد مخصص أيضاً باستخدام الأساليب الاكتوارية لكامل مبلغ مكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل بدولة الإمارات العربية المتحدة وذلك عن فترة خدمتهم حتى تاريخ الميزانية العمومية. يتم عرض المخصص المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر بوصفه مطلوب متداول، بينما يتم عرض المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين بمثابة مطلوب غير متداول.

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

تعتبر المجموعة عضواً في خطة المعاشات التي تديرها الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. وبناءً على ذلك، يتم سداد المساهمات بالنسبة للموظفين المستحقين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وتُدرج في بيان الدخل الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم (٧) لسنة ١٩٩٩ بشأن قانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

١٤-٢ دفعات مقدمة من عملاء

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٥-٢ ذمم دائنة تجارية

الذمم الدائنة التجارية هي التزاماتٍ بالسداد عن البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في سياق العمل العادي من الموردين. وإذا كان من المتوقع سداد تلك المبالغ في غضون عام واحد أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها بمثابة مطلوبات متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها بوصفها مطلوبات غير متداولة. يتم احتساب الذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المُطفأة باستخدام طريقة العائد.

١٦-٢ قروض

يتم احتساب القروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبد، ويتم إظهارها لاحقاً بالتكلفة المُطفأة. يتم احتساب أي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الدخل الموحد على مدى فترة القروض باستخدام طريقة العائد.

يتم احتساب الرسوم المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض بوصفها تكاليف معاملة القرض إلى أن يكون من المرجح سحب بعض أو كامل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى حدوث عملية السحب.

١٧-٢ تكاليف قروض

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

بالنسبة لإيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة يتم خصمها من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

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

١٨-٢ مخصصات

يتم احتساب المخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لأحداث سابقة ويكون من المرجح أن يقتضي الأمر خروج مواردٍ تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بموثوقية. لا يتم احتساب مخصصات بالنسبة لخسائر العمليات المستقبلية.

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

يتم احتساب المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم احتساب الزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصروف فائدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٢ تحقق الإيرادات

تتكون الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو المدين من بيع البضائع والخدمات خلال سياق العمل العادي لأنشطة المجموعة.

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

(أ) مبيعات العقارات

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

(ب) إيرادات من مصادرة العقارات

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

(ج) إيرادات العقود من الأعمال الميكانيكية والكهربائية والصحية

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

عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة العقد بموثوقية، ويكون من المرجح أن يكون العقد مربحاً يتم الاعتراف بإيرادات العقد على مدى فترة العقد بالرجوع إلى مرحلة الإنجاز. يتم الاعتراف بتكاليف العقد بوصفها مصاريف بالرجوع إلى مرحلة إنجاز العقد في تاريخ نهاية الفترة المشمولة بالتقرير. عندما يكون من المرجح أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة مباشرة بوصفها مصروف.

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

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

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

تُعلن المجموعة، في الميزانية العمومية، عن صافي مركز العقد بالنسبة لكل عقد سواء كان بمثابة أصل أو مطلوب. يعتبر العقد أصلاً في حال جاوزت التكاليف المتكبدة زائدة الأرباح المعترف بها (ناقصاً الخسائر المعترف بها) الدفوعات المرحلية فواتير. ويكون العقد بمثابة مطلوب في حالة العكس.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢ مخلص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٩-٢ تحقق الإيرادات (تابع)

(د) إيرادات الخدمات

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

(هـ) إيرادات الإيجارات

إن الإيرادات الواردة من عقود الإيجارات التشغيلية يتم الاعتراف بها باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار. عند قيام المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلي لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى مدة العقد باستخدام طريقة القسط الثابت.

(و) إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة في بيان الدخل الموحد على أساس متناسب زمنياً باستخدام طريقة العائد.

(ز) إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢٠-٢ ضريبة الدخل

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

٢١-٢ توزيعات أرباح

يتم احتساب توزيعات الأرباح إلى مساهمي المجموعة بمثابة مطلوب في البيانات المالية الموحدة في الفترة التي يتم فيها اعتماد التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة.

٢٢-٢ إيجارات

إن الإيجارات التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء كبير من مخاطر وعوائد الملكية تُصنَّف على أنها عقود إيجار تشغيلية. يتم إدراج المبالغ المسددة بموجب عقود الإيجار التشغيلية (صافية من الحوافز المقبوضة من المؤجر) في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في الميزانية العمومية عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المحتسبة ووجود نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الأصل وتسوية المطلوب في نفس الوقت.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

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

تتولى إدارة الخزينة المركزية (خزينة المجموعة) إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تُحدد المجموعة وتُقيم المخاطر المالية بالتعاون وثيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

(أ) مخاطر السوق

(١) 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 مقومة بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مرتبطة بالدولار الأمريكي.

(٢) مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كمتوفرة للبيع، ولا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار السلع.

(٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة وتنشأ من الودائع لدى المصارف التي تحمل أرباح. إن الودائع المصرفية مودعة لدى مصارف تقدم أسعار مشجعة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن مطلوباتها المحملة بالأرباح.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، فيما لو كانت معدلات الأرباح على القروض قد ارتفعت / انخفضت بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٨,٧٠٣,٠٠٠ درهم (٢٠١٢): لكانت أرباح السنة قد انخفضت / ارتفعت بواقع ٩,٠١٥,٠٠٠ درهم، وذلك كنتيجة رئيسية لانخفاض أو ارتفاع مصروف الفائدة على القروض المحملة بمعدلات متغيرة.

(ب) مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها النقدية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والودائع المصرفية. تتعامل المجموعة مع العملاء بخصوص الذمم المدينة التجارية بحسب التاريخ الائتماني الملائم، ولا تتعرض المجموعة لأي تركيز كبير آخر في مخاطر الائتمان. تقتصر الودائع المصرفية على الودائع لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية مرتفعة.

يُحلل الجدول التالي الودائع المصرفية قصيرة الأجل والنقد وما في حكمه بحسب تقييم وكالة التصنيف في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير استناداً إلى تصنيفات موديز أو ما يقابلها بالنسبة للعلاقات المصرفية الأساسية:

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ب) مخاطر الائتمان

أطراف مقابلة بتصنيف ائتماني خارجي (تصنيف موديز)

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤	٢٤	A1
١,٣٣٣	١,٨١٧	A2
٢٩٩	٢٧٥	Ba3
٩٨,٦٧٢	٤١٠,٥٧١	Baa1
١٠٢,٨٠١	١٣٤,٢٩١	*
٢٠٣,١٢٩	٥٤٦,٩٧٨	

* تمثل أرصدة بقيمة ١٣٤,٢٩١.٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٠٢,٨٠١,٠٠٠ درهم) محتفظ بها لدى مصارف بدون تصنيف ائتماني رسمي. ومع ذلك، ترى الإدارة أن تلك المصارف تعتبر مؤسسات مالية ذات جودة ائتمانية مرتفعة ولا تتوقع أي عجز عن السداد من تلك المؤسسات المالية.

يُستثنى من الجدول المذكور أعلاه نقد في الصندوق بقيمة ٨٤٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٥٢٦,٠٠٠ درهم).

(ج) مخاطر السيولة

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

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

في غضون سنة واحدة ألف درهم	من سنتين إلى خمس سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم	
٣١٣,٤٩٠	٣٧٨,٥٤٠	٤٩,٥٤٢	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢٤,٠٣٤	١٠٠,٣٠٩	١٩,٠٠٨	تسهيلات تمويل إسلامي
٧٧٢,٩٤٧	-	-	قروض أخرى
٥١,٦١٩	٦,٤٧٠	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٥,٦٥٧	-	-	محتجزات دائنة
١,١٧٧,٧٤٧	٤٨٥,٣١٩	٦٨,٥٥٠	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة (تابع)

في غضون سنة واحدة ألف درهم	من سنتين إلى خمس سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم
٣٢١,٣٠٩	٤٢١,٩١٤	٦٥,٢٨٣
١٣٠,٨٤٤	١,٩٧١	-
٨٠١,٥٩٨	-	-
٧٩,٣٠٨	٢٠,٣٨٣	-
١٥,٦٥٧	-	-
١,٣٤٨,٧١٦	٤٤٤,٢٦٨	٦٥,٢٨٣

٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال

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

وبهدف 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.

وبالتوافق مع الشركات الأخرى العاملة في نفس القطاع، تُراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة كفاية رأس المال. يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين بوصفه القروض (بما في ذلك "القروض المتداولة وغير المتداولة" كما هو موضح في الميزانية العمومية الموحدة) ناقصاً النقد وما في حكمه. يتم احتساب رأس المال بوصفه "حقوق الملكية" كما هو موضح في الميزانية العمومية زائداً صافي الدين.

كانت نسبة كفاية رأس المال في ٣١ ديسمبر كالتالي:

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
٨٢٦,٣٨٩	٨٨٧,٤٥٠
(٥٤٧,٨٢٥)	(٢٠٣,٦٥٥)
٢٧٨,٥٦٤	٦٨٣,٧٩٥
مجموع القروض (إيضاح ١٥) ناقصاً: الأرصدة النقدية والمصرفية (إيضاح ١٢)	
٤,٠٨٦,٨٩١	٣,٩٠٤,٨٦١
٤,٣٦٥,٤٥٥	٤,٥٨٨,٦٥٦
مجموع حقوق الملكية مجموع رأس المال	
٦%	١٥%
نسبة كفاية رأس المال	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

يُحلل الجدول التالي الأدوات المالية المدرجة بالقيمة العادلة بحسب طريقة التقييم. لقد تم تحديد المستويات المختلفة على النحو التالي:

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى الأول).
- المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للموجودات أو المطلوبات سواء كان ذلك بشكل مباشر (الأسعار) أو غير مباشر (المستمد من الأسعار) (المستوى الثاني).
- المعطيات الخاصة بالموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (معطيات غير جديرة بالملاحظة) (المستوى الثالث).

بالنسبة للأدوات المالية المحتسبة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك أي تحويلات بين المستويات المختلفة من خلال إعادة تقييم التصنيف بناءً على المعطيات الأقل توفراً في المستويات والتي تعتبر هامة بالنسبة لعملية قياس القيمة العادلة ككل بنهاية كل فترة تقرير.

يمثل الجدول التالي الموجودات الخاصة بالمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
-	-	٢٥,٣٨١	٢٥,٣٨١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ موجودات مالية متوفرة للبيع			
-	-	٢٠,٥١٧	٢٠,٥١٧
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ موجودات مالية متوفرة للبيع			

إن القيمة الدفترية ناقصاً مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة نظراً لطبيعة الذمم المدينة التجارية قصيرة الأجل. ولأغراض الإفصاح، يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بالمعدل الحالي للربح في السوق المتوفر للمجموعة بالنسبة للأدوات المالية المماثلة. تقارب الذمم المدينة والدائنة الأخرى قيمها العادلة.

٤ التقديرات والآراء المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والآراء بشكل متواصل استناداً إلى الخبرة السابقة والعوامل الأخرى، بما فيها التوقعات الخاصة بالأحداث المستقبلية التي يُتوقع أن تكون معقولة بموجب الظروف المتوفرة.

١-٤ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

تعمل المجموعة على إعداد تقديراتٍ وافتراضاتٍ تتعلق بالمستقبل. ومن النادر أن تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي لها مخاطر كبيرة في التسبب بإحداث تعديلٍ جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة يتم توضيحها أدناه.

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تُدرج المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد. استعانت المجموعة بخبراء تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. بالنسبة للاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، استخدمت الإدارة طريقة التقييم استناداً إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة نظراً لعدم وجود بيانات في السوق قابلة للمقارنة بسبب طبيعة العقارات.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٤ التقديرات والآراء المحاسبية الهامة (تابع)

١-٤ التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك

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

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

- معدل خصم بنسبة ١٠,٦% على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى المجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو بنسبة ٣,٣% على أساس التقييم المتحفظ لمعدل النمو على المدى الطويل.

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

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني	تحسينات على عقار مستأجر	أثاث وتجهيزات	معدات مكتبية	مركبات	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٢	٣٧,٠٩٨	٣٨١	٧,٣١١	٢٥,٥٤٩	٢,٢٩٢	٧٢,٦٣١
إضافات	٢٣٧	-	٣٥	١٨٨	-	٤٦٠
استبعادات	-	-	(١,٠٠٩)	(٩٨٩)	(١,٦١٤)	(٣,٦١٢)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣٧,٣٥٥	٣٨١	٦,٣٣٧	٢٤,٧٤٨	٦٧٨	٦٩,٤٧٩
إضافات	٣,٣٤٧	-	١٥٧	٥٢٣	-	٤,٠٢٧
تعديلات	(٦٩٤)	٧٦٠	٣,٢٥٢	٢,٦١٦	١,٣٥٢	٧,٢٨٦
استبعادات	-	-	(٦٠)	(٤٣)	-	(١٠٣)
استبعاد شركة تابعة	(١٠,٨٨٧)	(٤٢٧)	(٢,٦٥٦)	(٨,١٣٣)	(١,٢٣٧)	(٢٣,٣٤٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٢٩,١٠١	٧١٤	٧,٠٣٠	١٩,٧١١	٧٩٣	٥٧,٣٤٩
الاستهلاك						
في ١ يناير ٢٠١٢	٣,٠٧٣	٣٨١	٦,٦٧٠	١٨,٩٠٨	١,٩٣٨	٣٠,٩٧٠
المحمل للسنة	١,٩٦١	-	٥٣٣	٣,٦٢٨	٢٧٧	٦,٣٩٩
استبعادات	-	-	(٨٩١)	(٩٨٠)	(١,٥٦٩)	(٣,٤٤٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٥,٠٣٤	٣٨١	٦,٣١٢	٢١,٥٥٦	٦٤٦	٣٣,٩٢٩
المحمل للسنة	١,٦٠٧	-	٦١	١,٧٦١	٥٠	٣,٤٧٩
تعديلات	(٥٠٦)	٦٥٦	٣,٢٤٣	٢,٥٥٩	١,٣٣٤	٧,٢٨٦
استبعادات	-	-	(٥٩)	(٤١)	-	(١٠٠)
استبعاد شركة تابعة	(٢,٢٤٦)	(٤٢٧)	(٢,٦٥٥)	(٧,٧٨٦)	(١,٢٣٧)	(١٤,٣٥١)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣,٨٨٩	٦١٠	٦,٩٠٢	١٨,٠٤٩	٧٩٣	٣٠,٢٤٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٣٢,٣٠١	-	٢٥	٣,١٩٢	٣٢	٣٥,٥٥٠
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٢٥,٢١٢	١٠٤	١٢٨	١,٦٦٢	-	٢٧,١٠٦

إن المباني التي تبلغ قيمتها الدفترية ٢١,٩٤٦,٤٦٤ درهم (٢٠١٢: ٢٤,٥٢٨,٠٠٠ درهم) مرهونة بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

تم إدراج مخصص استهلاك بقيمة ٣,٤٧٩ درهم (٢٠١٢: ٥,٩٣٣ درهم) وبقيمة لا شيء (٢٠١٢: ٤٦٦ درهم) ضمن مصاريف عمومية وإدارية (إيضاح ٢٣) وتكاليف مباشرة، على التوالي.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٦ استثمارات عقارية

	الولايات المتحدة الأمريكية	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	وحدات مكتبية وتجارية	
	أراضي	أراضي	أراضي	أراضي	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	
تسلسل القيمة العادلة	٢	٢	٣		
القيمة العادلة في ١ يناير	٩٥,٤٩٨	٦٣,٧٢٠	٥٦,٦٩٨		
إضافات	-	-	١٣٦		
صافي الربح من تعديلات القيمة العادلة					
لاستثمارات عقارية	٩,٤٢٣	٢٨,٣١٦	١١,٧٣٠		
القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر	١٠٤,٩٢١	٩٢,٠٣٦	٦٨,٥٦٤		
	٢٦٥,٥٢١	٢١٥,٩١٦	٢٠٢,٤٥٠		
	١٣٦	٨٢٥	١٢,٦٤١		
	٢٦٥,٥٢١	٢١٥,٩١٦	٢٠٢,٤٥٠		

تحتسب الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وتصنف ضمن مستوى تسلسل القيمة العادلة بناءً على أقل مستوى في المعطيات التي تعتبر هامة بالنسبة لعملية قياس القيمة العادلة ككل. لقد تم تحديد المستويات المختلفة كالتالي:

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى الأول).
- المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول والتي يمكن ملاحظتها بالنسبة للموجودات أو المطلوبات سواء كان ذلك بشكل مباشر (الأسعار) أو غير مباشر (المستمدة من الأسعار) (المستوى الثاني).
- المعطيات الخاصة بالموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق جديرة بالملاحظة (معطيات غير جديرة بالملاحظة) (المستوى الثالث).

تنص سياسة المجموعة على احتساب عمليات التحويل بين مستويات القيمة العادلة اعتباراً من تاريخ الحدث أو التغير في الظروف التي أدت إلى التحويل.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، لم تكن لدى المجموعة أي التزامات تعاقدية عاملة بالنسبة لأعمال التصليح والصيانة المستقبلية.

تشمل المصاريف التشغيلية المباشرة المدرجة في بيان الدخل الموحد مبلغ ١٤٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٧٦٣,٠٠٠ درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المدرجة في بيان الدخل الموحد مبلغ ٤,٧٧٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٤,٣٣٢,٠٠٠ درهم) من الاستثمارات العقارية.

القروض المصرفية مضمونة باستثمارات عقارية بقيمة ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم) (إيضاح ١٥).

عمليات التقييم

تم تقييم الاستثمارات العقارية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ من قبل خبراء تقييم مستقلين ومؤهلين ممن يتمتعون بمؤهلات مهنية معتمدة ولديهم خبرات سابقة في مواقع وقطاعات الاستثمارات العقارية الخاضعة للتقييم. بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية، فإن استخدامها الحالي يمثل أفضل وأقصى استخدام لها. يوجد لدى قسم المالية في المجموعة فريق عمل مختص بمراجعة أعمال التقييم المنجزة من قبل خبراء التقييم لأغراض إعداد التقارير المالية. يتبع فريق العمل المدير المالي مباشرة. يتم إجراء مناقشات حول عمليات التقييم بين كل من المدير المالي وفريق التقييم والخبراء المستقلين مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر.

بنهاية كل سنة مالية، يقوم قسم المالية بما يلي:

- يتأكد من جميع المعلومات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل.
- يقيم حركات التقييم العقاري بمقارنتها مع تقرير التقييم للسنة السابقة.
- يجري مناقشات مع الخبراء المستقلين.

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٦ استثمارات عقارية (تابع)

فيما يلي الإفصاح المتعلقة بقياسات القيمة العادلة باستخدام المعطيات الهامة غير الجديرة بالملاحظة (المستوى الثالث):

البلد	القطاع	التقييم	التقدير	متوسط الأسعار	حساسية تقديرات الإدارة	
					أقل تأثير	أعلى تأثير
					ألف درهم	ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	وحدات مكتبية وتجارية	رسملة الإيرادات	القيمة الإيجارية المقدرة	من ٧٠ درهم إلى ١٤٠ درهم للقدم المربع سنوياً	(٧٠٤)	٦٦٧
			معدل الرسملة	٨%	٩,٧٧٤	(٧,٦٣٤)

أساليب التقييم التي استندت إليها الإدارة في تقدير القيمة العادلة:

بالنسبة للوحدات المكتبية والتجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، تم تحديد القيمة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على المعطيات الهامة التالية غير الجديرة بالملاحظة:

القيمة الإيجارية المقدرة (للقدم المربع سنوياً)
بناءً على موقع العقارات ونوعها وأهميتها الفعلية إلى جانب أحكام عقد الإيجار أو العقود الأخرى أو الدليل الخارجي مثل إيجار المثل للعقارات المشابهة.

معدل الرسملة
يعكس تقييمات السوق الحالية لحالة عدم اليقين من مبالغ وتوقيتات التدفقات النقدية.

بالنسبة لقطع الأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية، تم تحديد القيمة باستخدام أسلوب مقارنة المببيعات. يؤخذ بالاعتبار عند تقييم العقارات بهذا الأسلوب العقارات المماثلة في المناطق المجاورة. يتم تعديل هذه التقييمات بالفروق في الخواص الرئيسية مثل مساحة الأرض. إن المعطيات الأكثر أهمية في هذا الأسلوب هي سعر القدم المربع.

٧ استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة

المجموع	شركات زميلة		مشاريع مشتركة		
	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٢	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
في ١ يناير	١,١٦٣,١٤٨	٢٧٧,٢٠٥	٢٧٣,٨٢٨	٨٩٢,٨٩٣	٨٨٩,٣٢٠
حصة الربح / (الخسارة)	(١٤,٢٤٤)	٦٢٣	٨٣٤	(٨,٣٠٦)	(١٥,٠٧٨)
الحصة في الدخل الشامل الآخر	-	-	-	٤,٧٣٣	-
تخفيض رأس المال	-	(٤,٠٠٠)	-	-	-
استبعاد استثمار	(١٨٩,٣٤٢)	-	-	-	(١٨٩,٣٤٢)
في ٣١ ديسمبر	٩٥٩,٥٦٢	٢٧٣,٨٢٨	٢٧٤,٦٦٢	٨٨٩,٣٢٠	٦٨٤,٩٠٠

استثمارات في شركات زميلة

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

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٧ استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة (تابع)

استثمارات في شركات زميلة (تابع)

كان لدى المجموعة حصة بنسبة ٤٠٪ في شركة لاندمارك العقارية ذ.م.م ("لاندمارك العقارية")، وهي شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة وتعمل في مجال الوساطة العقارية.

فيما يلي المعلومات المالية الخاصة بحصة المجموعة في شركاتها الزميلة:

الاسم	نسبة الحصة المحتفظ بها %	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الربح / (الخسارة) ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
الزوراء	٢٢,٧٢	٢٥٦,٢٠١	(٥٠,٥٤٩)	١,٩٥٨	٩٥٢
لاندمارك العقارية	٤٠	١٩٨	(١٨١)	-	(١١٨)
		٢٥٦,٣٣٩	(٥٠,٧٣٠)	١,٩٥٨	٨٣٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٢					
الزوراء	٢٢,٧٢	٢٥٥,٤٦٩	(٥٠,٣٩٨)	٢,٥٩٦	١,٤٠٠
لاندمارك العقارية*	٤٠	٦٩٨	(٢٨٧)	٦٦٠	(٧٧٧)
		٢٥٦,١٦٧	(٥٠,٦٨٥)	٣,٢٥٦	٦٢٣

* خلال عام ٢٠١٣ جاوزت حصة المجموعة في الخسائر المتراكمة للشركة الزميلة القيمة الدفترية للاستثمار، ولذلك لم يتم احتساب خسائر أخرى.

بلغت حصة المجموعة في التزامات الشركات الزميلة ٧,٤٢٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١١,٩٨٦,٠٠٠ درهم).

استثمارات في مشاريع مشتركة

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في المشاريع المشتركة التالية التي تعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة بنسبة ٥٠٪ في الموجودات والمطلوبات والإيرادات ونتائج عمليات المشاريع المشتركة. كما تشمل أيضاً على تعديلات التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية. يتم بيان هذه المبالغ في الميزانية العمومية الموحدة وبيان الدخل الموحد للمجموعة:

الاسم	نسبة الحصة المحتفظ بها %	بلد التأسيس ألف درهم	موجودات غير متداولة ألف درهم	مطلوبات غير متداولة ألف درهم	صافي الربح / (الخسارة) ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
أراضي للتطوير (ش.ذ.م.م)	٥٠	الإمارات العربية المتحدة	٣٦٦,٠٩٧	٥٧٧,١٠٨	١٨٧,٢٢٠
شركة دبي الدولية للتطوير (ش.ذ.م.م) (*)	٥٠	الإمارات العربية المتحدة	-	١٥٠	-
			٣٦٦,٠٩٧	٥٧٧,٢٥٨	١٨٧,٢٢٠
				٣,٥٠٣	(١٥,٠٧٨)

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٧ استثمارات في مشاريع مشتركة وشركات زميلة (تابع)

استثمارات في شركات زميلة (تابع)

الاسم	نسبة الحصة المحتفظ بها	بلد التأسيس	موجودات غير متداولة	موجودات متداولة	مطلوبات غير متداولة	مطلوبات متداولة	صافي الربح / (الخسارة)
	%	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٢							
الإمارات العربية المتحدة	٥٠	أراضي للتطوير (ش.ذ.م.م) الاركو جابر يمينكول غيلستريم أنونيم ("الاركو ديار")	٨٧٨,١١١	٣٥,٢٨٨	٦,٥٧٥	٥٠٩,٣١٧	(١,٥٢٨)
تركيا	٥٠	شركة دبي الدولية للتطوير (ش.ذ.م.م) (*)	١٣,٣٨٦	٧٩,٤٨٩	-	١,٥٩٠	(٦,٧٧٨)
الإمارات العربية المتحدة	٥٠		-	١٥٠	-	-	-
			٨٩١,٤٩٧	١١٤,٩٢٧	٦,٥٧٥	٥١٠,٩٠٧	(٨,٣٠٦)

إن حصة المجموعة النسبية في التزامات المشاريع المشتركة هي بقيمة ٢٨٩,٦١٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٢٩٢,٦٥٩,٠٠٠ درهم).

(*) لم يبدأ هذا المشروع المشترك تنفيذ عملياته التجارية.

بتاريخ ٣ أكتوبر ٢٠١٣، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية بيع وشراء أسهم للتخارج من المشروع المشترك، ألكو ديار، من خلال بيع حصتها إلى الشريك الآخر في المشروع المشترك. وعليه، فقد قامت الشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ببيع حصتها البالغة ٥٠% في ألكو ديار بعد الحصول على موافقة إدارة ومجلس إدارة المجموعة.

فيما يلي صافي موجودات ألكو ديار في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وصافي الخسارة من الاستبعاد:

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	
ألف درهم	
٣٧٨,٦٨٩	مجموع الموجودات
(٥)	مجموع المطلوبات
٣٧٨,٦٨٤	صافي الموجودات
١٨٩,٣٤٢	حصة ٥٠% من صافي الموجودات
١٣٥,٧٠٦	مقابل البيع
(٥٣,٦٣٦)	خسارة من الاستبعاد قبل تعديل إعادة التصنيف
(٢٢,٦٤٩)	إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المتراكمة من الدخل الشامل الآخر
(٧٦,٢٨٥)	من استبعاد مشروع مشترك
	صافي الخسارة من الاستبعاد

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٨ موجودات مالية متوفرة للبيع

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩,٥٠٧	٢٠,٥١٧	١ يناير
١,٠١٠	٤,٨٦٤	التغيير في القيمة العادلة
٢٠,٥١٧	٢٥,٣٨١	

تم إدراج ربح من التقييم العادل بقيمة ٤,٨٦٤,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١,٠١٠,٠٠٠ درهم) في بيان الدخل الشامل الموحد.

٩ عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع	عقارات قيد الإنشاء	أراضي محتفظ بها للتطوير مستقبلاً	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٦٩,٢٩٩	١,٢٣٧,٤٠٨	٢٤٠,٠٠٠	٢,١٤٦,٧٠٧
-	١٤٥,٥٤٤	-	١٤٥,٥٤٤
(١٤٥,١٧٣)	-	-	(١٤٥,١٧٣)
٤٦,٣٤٤	٣١,٦٦٠	-	٧٨,٠٠٤
-	١,٦١٩	-	١,٦١٩
٤٨٢,١٦٥	(٤٨٢,١٦٥)	-	-
(٢٥٦,٤٢٣)	-	-	(٢٥٦,٤٢٣)
٧٩٦,٢١٢	٩٣٤,٠٦٦	٢٤٠,٠٠٠	١,٩٧٠,٢٧٨
-	٩٤,٥١٣	٤,٣٩٦	٩٨,٩٠٩
(٥٦,٨٦٦)	(١٤,٠٥٠)	-	(٧٠,٩١٦)
١٧٥,١٥٠	٣٤٧	-	١٧٥,٤٩٧
-	٣٩٨	-	٣٩٨
٧٥٤,١١٧	(٧٥٤,١١٧)	-	-
(٥٠٣,٢٠٤)	-	-	(٥٠٣,٢٠٤)
١,١٦٥,٤٠٩	٢٦١,١٥٧	٢٤٤,٣٩٦	١,٦٧٠,٩٦٢

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أدى إلى صافي انخفاض معكوس بقيمة ١٠٤,٥٨١,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٦٧,١٦٩,٠٠٠ درهم) محمّل إلى بيان الدخل الموحد تحت بند "تكاليف مباشرة" (إيضاح ٢١).

لقد تم تحديد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع الملتزم به إذا كان المبلغ المدين المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات السكنية المحجوزة من قبل العملاء. وبالنسبة للوحدات السكنية غير المحجوزة، فإن صافي القيمة البيعية تأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق الحالية.

تم رهن أحد المباني وقطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٨٢,٩٩٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٢٧٧,٩٩٥,٠٠٠ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢٠٥,٤٠٤ (١٥١,٣٣٩)	٢٠٩,٨٢٨ (١٢٥,٠٤٧)	ذمم مدينة تجارية ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٥٤,٠٦٥	٨٤,٧٨١	
١٩,١٢٩ (٧,٨٧٥)	-	محتجزات مدينة ناقصاً: مخصص الانخفاض في قيمة المحتجزات المدينة
١١,٢٥٤	-	
١٨٧,٥١٠ (١٨٧,٥١٠)	١٨٧,٥١٠ (١٨٧,٥١٠)	دفعات مقدمة لشراء عقارات ناقصاً: مخصص للانخفاض في قيمة ذمم مدينة أخرى
١١٧,٩٠٠	٥٣,٥٩٢	مبلغ مدين من إلغاء اتفاقية شراء
٩,٥١٦	١,٧٠١	دفعات مقدمة لمقاولين
٢٠,٣٧١	٣٣,٩١٠	دفعات مقدمة لموردين
٣,٢٠٢	٦,٥١٢	مبالغ مدفوعة مقدماً وذمم مدينة أخرى
٤,٢٧٥	٩,٥٦٣	مدينون آخرون
١٥٥,٢٦٤	١٠٥,٢٧٨	
٢٢٠,٥٨٣	١٩٠,٠٥٩	
(٢١٧,٠١٠)	(١٤٥,٧١٩)	ناقصاً: الجزء المتداول
٣,٥٧٣	٤٤,٣٤٠	الجزء غير المتداول

المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود تحليلها كما يلي:

١٢٩,٩١٤ (١٢٤,٢٤٧)	-	تكاليف عقود متكبدة وأرباح معترف بها
(٥,٦٦٧)	-	ناقصاً: دفعات مرحلية
(٥,٦٦٧)	-	تم تحليلها بوصفها:
-	-	مبالغ مستحقة إلى عملاء عن أعمال عقود (إيضاح ١٧)
-	-	مبالغ مستحقة من عملاء عن أعمال عقود

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ٥٧,٢٤١,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٣٩,٢٦٩,٠٠٠ درهم) عاملة بالكامل.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ٢٧,٥٤٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٤,٧٩٦,٠٠٠ درهم) تأخر سدادها لكنها لم تتعرض للانخفاض في قيمتها. تتعلق تلك الذمم المدينة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لديهم تاريخ حديث في العجز عن السداد. إن تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية هو على النحو التالي:

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣,١٥٠	٧,٦٦٦	حتى ٣ أشهر
١١,٦٤٦	١٩,٨٧٤	أكثر من ٣ أشهر
١٤,٧٩٦	٢٧,٥٤٠	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت هناك ذمم مدينة تجارية بقيمة ١٢٥,٠٤٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٥١,٣٣٩,٠٠٠ درهم) تعرضت للانخفاض في قيمتها وتم رصد مخصص كامل لها. تتعلق تلك الذمم المدينة التجارية التي تعرضت للانخفاض في قيمتها بشكل فردي بالعملاء الذين يعانون من ظروف اقتصادية حرجية. إن تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية هو على النحو التالي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥١,٣٣٩	١٢٥,٠٤٧	أكثر من ٦ أشهر

فيما يلي الحركات في المخصص الذي رصدته المجموعة بالنسبة للذمم المدينة التجارية:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥٠,٨٠٣	١٥١,٣٣٩	في ١ يناير
٣,١٦٣	٢,٧١٦	مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية (إيضاح ٢٣)
(٢,٦٢٧)	(٢,٧١٦)	ذمم مدينة مشطوبة خلال السنة لعدم قابلية تحصيلها
-	(٢٦,١٩٢)	عكس مخصص استبعاد شركة تابعة
١٥١,٣٣٩	١٢٥,٠٤٧	في ٣١ ديسمبر

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير يمثل القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة المذكورة أعلاه. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

١١ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الرئيسيين وكبار أفراد الإدارة والشركات الزميلة والمشاريع المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يسيطر عليها المساهمون الرئيسيون أو أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر أو التي يمارسون عليها نفوذاً إدارياً فعالاً.

(أ) معاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة خلال سياق العمل الاعتيادي بالأسعار والشروط المعتمدة من إدارة المجموعة.

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٤٧	١٨٣	مساهم رئيسي
		إيرادات أخرى من العمليات / إيرادات تمويل

(ب) مكافآت كبار أفراد الإدارة

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢,٨٦٨	٢٣,٣٩٠	تعويضات كبار أفراد الإدارة
٩٤٢	٥٥٦	رواتب ومنافع أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٦٥٣	٨٧٠	منافع إنهاء الخدمة والتقاعد
٢٤,٤٦٣	٢٤,٨١٦	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

١١ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ج) المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة تشمل ما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	متداولة
ألف درهم	ألف درهم	
١٣٨,٣٢٢	١٣٦,٣٢٦	مبالغ مستحقة من مشاريع مشتركة
٢,٤٩٧,٢٦٤	٢,٤٩٧,٣٤٧	مبالغ مستحقة من أطراف أخرى ذات علاقة
٢,٦٣٥,٥٨٧	٢,٦٣٣,٦٧٣	

يتضمن النقد وما في حكمه ودیعة ثابتة تبلغ قيمتها ١٣٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم) مودعة لدى بنك دبي الإسلامي، أحد المساهمين الرئيسيين في الشركة.

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، بلغت قيمة القروض المصرفية للشركة من بنك دبي الإسلامي ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٣٧٧,٧٣٩,٠٠٠ درهم).

في عام ٢٠١٠، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة تقضي ببيع عقارات بقيمة دفترية تبلغ ١,٣٣٧,٨٤٦,٠٠٠ درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٥٨٩,٠٠٠ درهم.

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة:

- (١) يستحق قبض مقابل البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك.
- (٢) يمكن تسوية مقابل البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسب تقدير المشتري. إذا كانت التسوية عينية، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع والمشتري.
- (٣) يبقى لدى المجموعة الالتزام بشأن باقي ثمن شراء الأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير.

تم تخفيض مقابل البيع بواقع ٧٣٠ مليون درهم بعد إجراء التعديلات على الاتفاقية الأصلية وذلك نتيجة للالتزام المشتري بسداد هذا الرصيد عند طلبه، سواء نقداً أو عيناً، أو بكليهما.

لاحقاً لنهاية السنة، دخلت المجموعة في مفاوضات مع الطرف ذي العلاقة لشراء قطع أراضي معينة بسعر تقديري ٣٦١ مليون درهم، كتسوية جزئية للرصيد المدين القائم. تتوقع الإدارة أن يتم سداد الرصيد المدين خلال عام ٢٠١٤.

(د) المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة تشمل ما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	متداولة
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٤٧	١,٦٠٥	مبالغ مستحقة لمساهمين رئيسيين
١٢,٢٩٩	١٤,٠٥٢	مبالغ مستحقة لمشاريع مشتركة
١٤,٦٤٦	١٥,٦٥٧	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

١٢ أرصدة نقدية ومصرفية

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٠,٤٤٣	٢٨٠,٨٤١	أرصدة نقدية ومصرفية بما في ذلك الودائع تحت الطلب
١٤٢,٦٨٦	٢٦٦,١٣٨	ودائع ثابتة قصيرة الأجل
٥٢٦	٨٤٦	نقد في الصندوق
٢٠٣,٦٥٥	٥٤٧,٨٢٥	

لإغراض بيان التدفقات النقدية الموحد يشمل النقد وما في حكمه ما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٠٣,٦٥٥	٥٤٧,٨٢٥	الأرصدة النقدية والمصرفية
(١٣٢,٨١٥)	-	ناقصاً: سحب مصرفي على المكشوف
(٢٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	ناقصاً: ودائع بفترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
٥٠,٨٤٠	٥٢٧,٨٢٥	النقد وما في حكمه

تتمتع الودائع الثابتة قصيرة الأجل بفترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل. تحمل الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب عوائد تتراوح بين ٠,٥٥% إلى ١,٧٥% سنوياً (٢٠١٢: ٠,٢٠% إلى ٣,١٢٥% سنوياً).

١٣ رأس المال

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مصرحٌ بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٤ احتياطي قانوني

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

١٥ قروض

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٤٦,٨٧١	٣٩٩,٥٨٧	غير متداولة
١,٩٧١	١٠٥,٥٧٤	التزامات تمويل إسلامي
٤٤٨,٨٤٢	٥٠٥,١٦١	قروض إسلامية أخرى
٣٠٢,٢٨٣	٣٠٢,٢٨٣	متداولة
١٣٦,٣٢٥	١٨,٩٤٥	التزامات تمويل إسلامي
٤٣٨,٦٠٨	٣٢١,٢٢٨	قروض إسلامية أخرى
٨٨٧,٤٥٠	٨٢٦,٣٨٩	مجموع القروض

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

١٥ قروض (تابع)

	التزامات تمويل إسلامي	قروض إسلامية أخرى	المجموع
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١ يناير ٢٠١٢	٧٦٤,١٦٧	١٥١,٣٨١	٩١٥,٥٤٨
إضافات	-	٨,٤٦٢	٨,٤٦٢
تحويلات	١٩,٩٧٨	(١٩,٩٧٨)	-
مبالغ مسددة	(٣٤,٩٩١)	(١,٥٦٩)	(٣٦,٥٥٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٧٤٩,١٥٤	١٣٨,٢٩٦	٨٨٧,٤٥٠
إضافات	-	-	-
استبعاد شركة تابعة	-	(٩,٢٠٠)	(٩,٢٠٠)
مبالغ مسددة	(٤٧,٢٨٤)	(٤,٥٧٧)	(٥١,٨٦١)
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٧٠١,٨٧٠	١٢٤,٥١٩	٨٢٦,٣٨٩

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة والمضاربة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع. (مساهم رئيسي) ومن مصارف إسلامية محلية ومؤسسات مالية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. حملت التزامات التمويل الإسلامي معدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٦,٢٥٪ سنوياً (٢٠١٢: معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لمدة شهر زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٦,٢٥٪ سنوياً)، ويُستحق سداد هذه التسهيلات على دفعات شهرية أو ربع سنوية متساوية القيمة على مدى فترة من خمس إلى عشر سنوات اعتباراً من تاريخ الميزانية العمومية. إن التزامات التمويل الإسلامي مضمونة برهونات على عقارات مصنفة ضمن فئة العقارات المُحتفظ بها لغرض التطوير والبيع (إيضاح ٩) وممتلكات ومعدات (إيضاح ٥) واستثمارات عقارية (إيضاح ٦).

تشمل التزامات التمويل الإسلامي أيضاً قرض لأجل بقيمة ١٢٤,٥١٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ١٢٩,٠٩٥,٠٠٠ درهم) لدى مصرف إسلامي محلي، ويحمل القرض معدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لفترة ثلاثة شهور زائداً نسبة ٤,٥٪ بحد أدنى ٩,٥٪ (٢٠١٢: معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لفترة ثلاثة شهور زائداً نسبة ٤,٥٪ بحد أدنى ٩,٥٪). وخلال السنة، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية إعادة جدولة مع هذا المصرف (بناءً على شروط محددة) تم بموجبها إعادة جدولة هذا القرض إلى قرض يُستحق سداؤه على مدى فترة ست سنوات بمعدل ربح جديد يُحتسب على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) لفترة ثلاثة شهور زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥,٥٪. يسري معدل الربح الجديد اعتباراً من ١ مارس ٢٠١٢.

تشمل القروض مبلغ بقيمة ٣٣٧,٨٠٦,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٣٧٧,٧٣٩,٠٠٠ درهم) تم الحصول عليه من مساهم رئيسي.

١٦ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء الأقساط المقبوضة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع بقيمة ٥٥٣,٩٣٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٢: ٧٥٤,٦١٨,٠٠٠ درهم)، وبخصوص عقود عملاء بقيمة لا شيء درهم (٢٠١٢: ٢٤٦,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

١٧ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٢,١٨٤	٤٣,٤٧٢	ذمم دائنة تجارية
٣٩٦,٨٨٨	٣٩٦,٨٨٨	ذمم دائنة لشراء أراضي
٦٤,٤٤٤	٨١,٦٢٨	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
٥٧,٢٧١	٥١,٥٥٩	مستحقات تكاليف مشاريع
٥,٦٦٧	-	مبالغ مستحقة لعملاء عن أعمال عقود
٤,١٥٢	٤,١٥٢	ضريبة مستحقة الدفع
١٦٠,٩٩٢	١٩٥,٢٤٨	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٨٠١,٥٩٨	٧٧٢,٩٤٧	

١٨ محتجزات دائنة

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٠٨٩	٦,٤٧٠	الجزء غير المتداول
٧٤,٦٠٢	٥١,٦١٩	الجزء المتداول
٩٩,٦٩١	٥٨,٠٨٩	المحتجزات الدائنة

من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة وخمس سنوات من تاريخ الميزانية العمومية. إن القيمة العادلة للمحتجزات الدائنة غير المتداولة تقارب قيمها الدفترية نظراً لأن أثر الخصم لا يعتبر كبيراً.

١٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٥٩٤	٨,٥٠٢	في ١ يناير
٢,٤٧٦	١,٨٤٥	المحمل للسنة (إيضاح ٢٤)
(١,٥٦٨)	(١,٣١٦)	مدفوعات
-	(١,٢٦٢)	التزام محول عن استبعاد شركة تابعة
٨,٥٠٢	٧,٧٦٩	في ٣١ ديسمبر

وفقاً لأحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩، فقد قامت الإدارة بإجراء تقييم للقيمة الحالية للالتزامات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و٢٠١٢ باستخدام طريقة وحدة التسليف المتوقعة فيما يتعلق بمكافآت نهاية الخدمة للموظفين المستحقة السداد بموجب قانون العمل لدولة الإمارات العربية المتحدة. وبحسب هذه الطريقة، فقد تم إجراء تقييم لفترة الخدمة المتوقعة للموظف لدى المجموعة وللراتب الأساسي المتوقع بتاريخ ترك الخدمة. تم تقدير الزيادات المستقبلية في الرواتب على أساس متوافق مع التطور الطبيعي لراتب الموظف بما يتماشى مع سلم رواتب المجموعة والخبرة السابقة وأوضاع السوق. افترضت الإدارة متوسط تكاليف زيادة / ترقية بنسبة ٥٪ (٢٠١٢: ٥٪). وقد تم خصم الالتزام المتوقع بتاريخ ترك الخدمة إلى صافي قيمته الحالية باستخدام معدل خصم يبلغ ٤,٤٨٪ (٢٠١٢: ٤,٥٪).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٢٠ إيرادات		
٥١٣,٣٩٠	٢٦٤,٧٣٦	بيع عقارات
١١٠,٩٤٧	١٩٣,٩٥٨	إيرادات مصادرة عقارات
٣٤,٧٢٦	٢٩,٩٣١	إدارة عقارات
٣٠,٦٩٧	٢١,٨١٨	إيرادات تأجير
٢٨,٢٩١	٢٤,٥٠٠	إدارة مرافق
٤,٠٠٤	١٦,٧٧٤	إيرادات عقود
-	٥٣٣	أخرى
٧٢٢,٠٥٥	٥٥٢,٢٥٠	
٢١ تكاليف مباشرة		
٥٠٣,٢٠٤	٢٥٦,٤٢٣	تكاليف بيع عقارات (إيضاح ٩)
(١٠٤,٥٨١)	٦٧,١٦٩	(عكس) / مخصص الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٩)
٩,٩٥٤	١٢,٩١٣	إدارة مرافق
١,٩٩٣	١٠,٦١٣	تكاليف عقود
٤,٠٢٨	٤,٥٨٨	تكاليف تأجير
-	١,٥٣٦	أخرى
٤١٤,٥٩٨	٣٥٣,٢٤٢	
٢٢ إيرادات أخرى من العمليات		
-	١١٤	رسوم التوحيد
١٧,١٨٨	٤,٣١٦	إيرادات أخرى من العمليات
١٧,١٨٨	٤,٤٣٠	
٢٣ مصاريف عمومية وإدارية		
٦٤,٨٩٧	٥٨,٢٣٤	تكاليف موظفين (إيضاح ٢٤)
١١,٤٥٨	١١,٩٠٩	أتعاب مشاركة
٨,٣٠٨	٩,٢٠٢	أتعاب قانونية ومهنية
٥,٨٩١	٢,٩٢١	مصاريف تسويق وبيع
٣,٥٧٠	٢,٩٦١	مصاريف اتصالات
٣,٤٧٩	٥,٩٣٣	استهلاك (إيضاح ٥)
٣,١٥٠	٤٨٦	تكاليف صيانة المشاريع
		مخصص الانخفاض في قيمة ذمم مدينة تجارية وأخرى، بالصافي (إيضاح ١٠)
٢,٧١٦	٩,٢٢١	إيجار
١,٠٩٠	١,٦٠٤	ذمم مدينة تجارية محذوفة
-	٢,٦٢٧	أخرى
١٤,٥٤٥	١١,١٥٧	
١١٩,١٠٤	١١٦,٢٥٥	

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
		٢٤ تكاليف موظفين
٤٥,٥٦٥	٤٥,٩٥٨	رواتب وأجور
٢,٤٧٦	١,٨٤٥	مكافآت نهاية الخدمة (إيضاح ١٩)
١٠,١٩٣	١٧,٠٩٤	منافع أخرى
٥٨,٢٣٤	٦٤,٨٩٧	

		٢٥ (تكاليف) / إيرادات تمويل
٥٩,٨٦٤	٤٣,٥٥٢	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
(١,٦١٩)	(٣٩٨)	ناقصاً: مبالغ مرسلة على موجودات مؤهلة (إيضاح ٩)
٥٨,٢٤٥	٤٣,١٥٤	مجموع تكاليف التمويل
٢,٧٧٢	٣,٧٥١	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل
١,٩٣٧	١,٧٦٠	إيرادات تمويل من إطفاء ذمم مدينة تجارية مخصصة
٤,٧٠٩	٥,٥١١	مجموع إيرادات التمويل
(٥٣,٥٣٦)	(٣٧,٦٤٣)	صافي (تكاليف) / إيرادات التمويل

٢٦ ربحية السهم الواحد

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الواحد بقسمة الأرباح العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة (إيضاح ١٣).

٢٠١٢	٢٠١٣	
٣٨,٦٠٥	١٥٤,٥١٧	الأرباح العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بآلاف الدراهم)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
٠,٦٧	٢,٦٧	ربحية السهم الواحد (بالفلس)

المخفضة

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

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢٧ التدفقات النقدية من أنشطة العمليات

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
		التدفقات النقدية من أنشطة العمليات
٣٨,٦٠٥	١٥٤,٥١٧	ربح السنة
		تعديلات بسبب:
٦,٣٩٩	٣,٤٧٩	الاستهلاك (إيضاح ٥)
٢,٤٧٦	١,٨٤٥	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)
٩,٢٢١	٢,٧١٦	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٣)
		(عكس) / مخصص الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها
٦٧,١٦٩	(١٠٤,٥٨١)	لغرض التطوير والبيع، بالصفافي (إيضاح ٢١)
-	(٢٧,٦٧٩)	ربح من استبعاد شركة تابعة
(٤,٧٠٩)	(٥,٥١١)	إيرادات تمويل (إيضاح ٢٥)
٥٨,٢٤٥	٤٣,١٥٤	تكاليف تمويل (إيضاح ٢٥)
٧,٦٨٣	١٤,٢٤٤	حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٧)
(١٢,٦٤١)	(٤٩,٤٦٩)	ربح من التقييم العادل لاستثمارات عقارية (إيضاح ٦)
-	٧٦,٢٨٥	خسارة من استبعاد استثمار في مشروع مشترك (إيضاح ٧)
(٢٠٦)	(٢)	ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات
		التدفقات النقدية للعمليات قبل دفع مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٧٢,٢٤٢	١٠٨,٩٩٨	والتغيرات في رأس المال العامل
		مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)
(١,٥٦٨)	(١,٣١٦)	زيادة في ذمم مدينة تجارية وأخرى غير متداولة
(٣,٥٧٣)	(٤٠,٧٦٧)	نقص في محتجزات دائنة غير متداولة
(٢٩,٥٩٢)	(١٨,٦١٩)	نقص في دفعات مقدمة من عملاء غير متداولة
(٨٣,٥٦٢)	-	التغيرات في رأس المال العامل:
		عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافية من
١١٠,٨٧٨	٤٠٠,٥٨٦	مستحقات تكاليف المشاريع
٥٤,٧٢٠	٤٩,٦٥٥	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١,٥٠٣)	(١,٥٩٢)	مخزون
(١٠١,٣٢٩)	٢,٥١٤	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
١٦,٣٠٢	(٢٢,٩٨٣)	محتجزات دائنة
(٢٥٥,٢٧٦)	(٢٠٠,٩٢٥)	دفعات مقدمة من عملاء
١٢٦,٨٧٣	(٢١,١٧٨)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٩٩	١,٠١١	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٤,٨١١	٢٥٥,٣٨٤	صافي النقد الناتج عن أنشطة العمليات

٢٨ التزامات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، ترتب على المجموعة التزامات بقيمة ١٣,٤١٧,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ١٠٣,٩٠٩,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بعقود مشاريع مصدرة صافية من الفواتير المستلمة والمستحقات في ذلك التاريخ. كما ترتب على المجموعة التزامات فيما يتعلق بشراء أراضٍ بقيمة ٤١٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٤١٩,٦٣٩,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٢٩ مطلوبات محتملة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة فيما يتعلق بضمانات حسن التنفيذ وضمانات أخرى أصدرها أحد المصارف بالنيابة عن مشروع مشترك وشركة أوميغا في سياق العمل الاعتيادي، وبلغت قيمة هذه المطلوبات المحتملة ٨٤,٥٣٩,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٢٧,٢٢٧,٠٠٠ درهم) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات هامة.

تعتبر الشركة طرفاً في إحدى الدعاوى القضائية التي يحاول فيها الطرف المقابل الحصول على حكم بحق منشأة أخرى و/أو الشركة فيما يتعلق بالمبالغ الأصلية والفائدة المستحقة عليها وجزاءات التأخير المتعلقة بإحدى التسهيلات لتمويل شراء حصة في مشروع عقاري. ترى الإدارة أن الشركة لم تقم بإبرام أي اتفاقية شراء أو تمويل أو الاتفاق على أي منها وأن المنشأة الأخرى باعتبارها المدين الوحيد بموجب مستندات التمويل سوف تتحمل كافة الالتزامات. وعليه، فقد اتخذت الشركة قراراً بأنها غير مسؤولة عن المبالغ المطالب بها وأن الشركة يحق لها استرداد كافة الأموال التي دفعتها بموجب مذكرة تفاهم انقضى أجلها قبل التوصل لأي اتفاق. تم عرض الأسباب المذكورة لدى المحكمة المؤقرة في الدعوى المقابلة التي رفعتها الشركة. وبعد الحصول على المشورة القانونية الملائمة، فإن الأثر المالي، إن وجد، الناتج عن الدعوى القضائية لا يمكن تقييمه بشكل يعتمد عليه قبل النطق بالحكم المتوقع صدوره خلال الربع الأول من عام ٢٠١٤. ولذلك، لم يتم احتساب أي مخصص كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

٣٠ معلومات القطاعات

قطاعات الأعمال

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. ينظر مجلس الإدارة في أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات التشغيلية.

لقد قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على الغرض من توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية وهي: قطاع التطوير العقاري قطاع الأعمال الكهربائية وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

تراقب الإدارة النتائج التشغيلية لقطاعات الأعمال بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر من العمليات.

الأعمال				
أنشطة التطوير العقاري	الكهربائية والميكانيكية	إدارة العقارات والمرافق	المجموع	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣١ ديسمبر ٢٠١٣				
٦٥٥,٠٣٤	٤,٠٠٤	٦٣,٠١٧	٧٢٢,٠٥٥	إيرادات القطاع - خارجية
١٣٠,٥١٣	-	٢٤,٠٠٤	١٥٤,٥١٧	ربح / (خسارة) القطاع
٦,٢٣١,٣٠٩	-	٩٠,٣٧٢	٦,٣٢١,٦٨١	موجودات القطاع
٣١ ديسمبر ٢٠١٢				
٤٨١,٠٤٥	١٦,٧٧٤	٥٤,٤٣١	٥٥٢,٢٥٠	إيرادات القطاع - خارجية
٣٠,٨٩٠	(٩,٥٠١)	١٧,٢١٦	٣٨,٦٠٥	ربح / (خسارة) القطاع
٦,٣٧٥,٠٩٩	٣٧,٦٤٣	٥٨,٨٧٠	٦,٤٧١,٦١٢	موجودات القطاع

المعلومات الجغرافية

لم تكن هناك إيرادات من العقارات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٠١٢: لا شيء). تبلغ قيمة الموجودات الواقعة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ١٠٨,٢٢١,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٢: ٩٩,٨٣٠,٠٠٠ درهم).

شركة ديار للتطوير (ش.م.ع.)

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ (تابع)

٣١ الأدوات المالية بحسب الفئة

لقد تم تطبيق السياسات المحاسبية للأدوات المالية على البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٣	قروض وذمم مدينة ألف درهم	متوفرة للبيع ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات بحسب الميزانية العمومية			
-	٢٥,٣٨١	٢٥,٣٨١	
موجودات متوفرة للبيع			
ذمم مدينة تجارية وأخرى باستثناء المبالغ المدفوع مقدماً			
١٤٧,٩٣٦	-	-	١٤٧,٩٣٦
والدفعات المقدمة من المقاولين والموردين			
٢,٢٧٣,٠٥٣	-	-	٢,٢٧٣,٠٥٣
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة			
٥٤٧,٨٢٥	-	-	٥٤٧,٨٢٥
أرصدة نقدية ومصرفية			
٢,٩٦٨,٨١٤	٢٥,٣٨١	٢٥,٣٨١	٢,٩٩٤,١٩٥

المطلوبات بحسب الميزانية العمومية	التكلفة المطفأة ألف درهم	المجموع ألف درهم
المطلوبات بحسب الميزانية العمومية		
ذمم مدينة تجارية وأخرى		
محتجزات دائنة		
قروض		
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		
٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧	٧٧٢,٩٤٧
٥٨,٠٨٩	٥٨,٠٨٩	٥٨,٠٨٩
٨٢٦,٣٨٩	٨٢٦,٣٨٩	٨٢٦,٣٨٩
١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧	١٥,٦٥٧
١,٦٧٣,٠٨٢	١,٦٧٣,٠٨٢	١,٦٧٣,٠٨٢

٣١ ديسمبر ٢٠١٢	قروض وذمم مدينة ألف درهم	متوفرة للبيع ألف درهم	المجموع ألف درهم
الموجودات بحسب الميزانية العمومية			
-	٢٠,٥١٧	٢٠,٥١٧	
موجودات مالية متوفرة للبيع			
ذمم مدينة تجارية وأخرى باستثناء المبالغ المدفوع مقدماً			
والدفعات المقدمة من المقاولين والموردين			
١٨٧,٤٩٤	-	-	١٨٧,٤٩٤
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة			
٢,٦٣٥,٥٨٧	-	-	٢,٦٣٥,٥٨٧
أرصدة نقدية ومصرفية			
٣,٠٢٦,٧٣٦	٢٠,٥١٧	٢٠,٥١٧	٣,٠٤٧,٢٥٣

المطلوبات بحسب الميزانية العمومية	التكلفة المطفأة ألف درهم	المجموعة ألف درهم
المطلوبات بحسب الميزانية العمومية		
ذمم مدينة تجارية وأخرى		
محتجزات دائنة		
قروض		
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة		
٨٠١,٥٩٨	٨٠١,٥٩٨	٨٠١,٥٩٨
٩٩,٦٩١	٩٩,٦٩١	٩٩,٦٩١
٨٨٧,٤٥٠	٨٨٧,٤٥٠	٨٨٧,٤٥٠
١٤,٦٤٦	١٤,٦٤٦	١٤,٦٤٦
١,٨٠٣,٣٨٥	١,٨٠٣,٣٨٥	١,٨٠٣,٣٨٥