

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

المحتويات	صفحة
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	١
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢
بيان الدخل الموحد	٣
بيان الدخل الشامل الموحد	٤
بيان المركز المالي الموحد	٥
بيان التدفقات النقدية الموحد	٦
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	٧
إيضاحات	٨ - ٤٧

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يطيب لمجلس الإدارة أن يقدم لكم تقريره مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة للعام ٢٠١٣ مبلغ ٤,٦٦٤,١ مليون درهم (٢٠١٢: ١,٨٩٦,٩ مليون درهم) بينما بلغت الأرباح الصافية ١,٥٧٩,٧ مليون درهم (٢٠١٢: ١٧٥,٨ مليون درهم).

وقد اقترح مجلس الإدارة اعتماد التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة:

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، تم تحويل ١٠% من صافي الأرباح والتي تعادل مبلغ ١٥٨ مليون درهم (٢٠١٢: ١٧,٦ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

بلغ مجموع حقوق الملكية لمساهمي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغاً وقدره ٤,١٣٨,٥ مليون درهم (٢٠١٢: ٢,٥٦٢,٨ مليون درهم) بزيادة قدرها ٦١,٥%. يقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة ما يعادل ٥% من قيمة رأس المال المدفوع، والتي تخضع للموافقة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المقبل.

اتعاب أعضاء مجلس الإدارة ٤ مليون درهم (٢٠١٢: لا شيء).

بالإضافة إلى ذلك، قرر مجلس الإدارة عدم تخصيص احتياطي عام لعام ٢٠١٣.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد / خالد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد / سعيد محمد الشارّد	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / عيد للعزیز يعقوب السركال	عضو مجلس الإدارة
السيد / علي الفردان	عضو مجلس الإدارة
سماعة / حمد بو عميم	عضو مجلس الإدارة
السيد / سعيد بن دري	عضو مجلس الإدارة
السيد / سعيد يوسف	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

تم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٤ إبريل ٢٠١٣ تعيين السادة / كي بي إم جي كمُدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. إن كي بي إم جي مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات سنة ٢٠١٤، وقد أبدوا رغبتهم بالاستمرار في عملهم.

عن مجلس الإدارة


خالد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة
دبي

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

المبادئ المساهمين
شركة الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة

التقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة ("الشركة") وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تشتمل على بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وكذلك البيانات الموحدة للدخل الشامل (الذي يشتمل على بيان الدخل الشامل الموحد وبيان الدخل الموحد المنفصل) والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدققي الحسابات

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

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

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

الرأي

برأينا، إن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، فإننا نؤكد أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات اللازمة لتدقيقنا، وأن البيانات المالية تلتزم من كافة النواحي المادية بمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة وأن الشركة قد قامت بالاحتفاظ بسجلات مالية منتظمة وأن أعمال الجرد الفعلي للمخزون قد تم القيام بها من قبل الإدارة وفقاً للمبادئ الموضوعية وأن محتويات تقرير أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء في السجلات المالية للشركة. كما لم يسترع انتباهنا وجود أي مخالفة للقانون المذكور أعلاه أو النظام الأساسي للشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، والتي من شأنها أن تؤثر تأثيراً مالياً سلبياً على أصول الشركة أو مركزها المالي.



فيجنترات ملفوترا

(رقم التسجيل: ٤٨ ب)

دبي - الإمارات العربية المتحدة

23 FEB 2014

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٤٦٧,٧٠٧	١,١٥٥,٥٤٨	(٥)	إيرادات إدارة العقارات والمبيعات
١,١٧٤,٥٥١	١,١٢٧,٦٤٢	(٥) (ب)	مقاولات وأنشطة تشغيلية أخرى
١٤,٧٢٤	٢٦,٧٧٧	(١٢) (ب)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٠,٢٧٣	٧٦,٦٤٥	(٣٠) (ب) (ج)	الحصة من أرباح اتصالات مشتركة
٢٠٧,٦٨٦	٢,١٠٤,٧٢٤	(١٢) (ج)	الأرباح من تقييم العقارات
١٣,١٨٥	٣,٤٤١	٧	إيرادات التمويل
٨,٧٦٨	١٦٩,٣٤٦	٩	إيرادات أخرى
١,٨٩٦,٨٩٤	٤,٦٦٤,١٢٣		إجمالي الإيرادات
(١,٣٩٨,٩٠٥)	(٢,٠٤٩,٠٢٧)	٥	التكاليف المباشرة
(١٤٥,٠٩٧)	(١٠٤,٥٩٩)	٦	المصروفات الإدارية والعمومية
(١٧٧,١٠٣)	(٩٣٠,٨٤٢)	٨	مصروفات التمويل
١٧٥,٧٨٩	١,٥٧٩,٦٥٥		أرباح السنة المنسوبة إلى مساهمي الشركة
٠,١٥	٠,٤٧	٣٣	ربحية المسهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٥,٧٨٩	١,٥٧٩,٦٥٥	أرباح السنة
		إيرادات شاملة أخرى للسنة
		البنود التي سوف أو قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
٨١	(٣٤)	صافي الحركة في تغطية التفتقات النقدية
١٧٥,٨٧٠	١,٥٧٩,٦٢١	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	يضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
٢٩٥	٢٩٥	١٠	الموجودات غير المتداولة
١٢٩,٢٨٥	١١٤,٩٤٥	١١	الموجودات غير الملموسة
٤,٦١١,٠٥٠	٥,٠٩٢,٦٥٥	١٢	الممتلكات والألات والمعدات
١,١٩٤,٧٥٨	٨٠,٩٢٦	١٣	العقارات الاستثمارية
٤٦٤,١٥٣	٥٣٠,٧٩٨	١٤	المعارف للتطوير
١٥١,٦٧٧	١٠٠,٦٥٠		استثمارات في إقتلالات مشتركة
			الذمم المدينة طويلة الأجل
٦,٥٥١,٢١٨	٥,٩٢٠,٢٦٩		
			الموجودات المتداولة
٥,٢٩٤	١٩٠,٩٨٧	١٥	إستثمارات أخرى
٣٣,١٦٨	٣١,٢٤٤	١٦	المخزون
١٨٧,٦٥١	٣٦٦,٥٠٣	١٧	أصايل عقود قيد الإنجاز
١,٩٥٢,١٨٥	٦٠٣,٢٦٢	١٨	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١٣٤,٩١٦	١٠٠,٠٩٢	١٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢٧,٤٦٧	٣٢٩,٤٥٦	٢٠	الذمم في الصندوق ولدى البنك
٢,٥٤٠,٦٨١	١,٥٣١,٥٤٤		
٩,٠٩١,٨٩٩	٧,٤٥١,٨١٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	٢٨	رأس المال والاحتياطيات
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	٢٨	رأس المال
١٧,٥٧٩	١٧٥,٥٤٥	(٢٩)	أسهم خزينة
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	(٢٩)	الاحتياطي التقني
٣٤	-	(٢٩)	الاحتياطي العام
(١,١٣٠,٣٠٤)	٢٨٧,٣٨٥	(٢٩)	احتياطي التنشيط
٢,٥٦٢,٨٦٥	٤,١٣٨,٤٨٦		الأرباح المحتجزة/(الخسائر المتراكمة)
			إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة
٢,٩٩٨,٢٧٠	١,٠٧٨,١٥٤	٢٤	المطلوبات غير المتداولة
٢٧٥,٧٨٤	١٠٨,٢٩٣	(٢٢)	قروض مصرفية طويلة الأجل
٢٦,٤٣٨	-	٢٥	الدفعات مقدما من بيع عقارات
١٤,٨٠٤	٥,٥٦٤	٢٦	الإيرادات الموجبة
٧٩,٩٧٥	٨٠,٥٧٩	٢٧	الذمم الدفعية طويلة الأجل
٣,٣٩٥,٢٧١	١,٢٧٢,٥٩٠		مخصص لتأمينات نهاية خدمة الموظفين
			المطلوبات المتداولة
٢,٤٠٦,٧١٢	١,٣٧٤,٤٨٨	٢١	الذمم الدفعية التجارية والأخرى
٦٥,٩٥١	١٧٣,٢٣٠	(٢٢)	النفقات مقدما والودائع
١٦,٨٣٦	١,٩٦٦	٢٩	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٠٦,٣٥٧	١٣١,٠٥٣	٢٣	القروض المصرفية قصيرة الأجل
٥٣٧,٩٠٧	٣٦٠,٠٠٠	٢٤	الجزء المتداول من قروض مصرفية طويلة الأجل
٣,١٣٣,٧٦٣	٢,٠٤٠,٧٣٧		
٦,٥٢٩,٠٣٤	٣,٣١٣,٣٢٧		إجمالي للمطلوبات
٩,٠٩١,٨٩٩	٧,٤٥١,٨١٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

23 FEB 2014

عضو مجلس إدارة

رئيس مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢	٢٠١٣	ليوضح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٧٥,٧٨٩	١,٥٧٩,٦٥٥		الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة
			تسويات لـ :
١٨,٨٦١	١٨,٤٦١	١١	الاستهلاك
(١٤,٧٢٤)	(٢٦,٧٧٧)	١٢(ب)	الأرباح من استبعاد عقارات استثمارية
(٢٠٧,٦٨٦)	(٢,١٠٤,٧٢٤)	١٢(ب)	الأرباح من تقييم عقارات
(٦٤,٢٦٣)	(٧٦,٦٤٥)	٣٠(ب)	حصة من الأرباح في التلافات مشتركة
(٤)	-	٩	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٢,٢٥٠)	(٢٦,٤٣٨)	٢٥٩	الإيرادات من منحة حكومية
(١٣,١٨٥)	(٣,٤٤١)	٧	إيرادات التمويل
١٧٧,١٠٣	٩٣٠,٨٤٢	٨	مصروفات التمويل
٦٩,٦٤١	٢٩٠,٩٣٣		الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(٤٧٠)	(١٨٦,١٢٧)		التغير في إستثمارات أخرى
(١٣,٦٣٢)	٣١٠,٣٦٤		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
٨,٧٧٢	١,٩٢٤		التغير في المخزون
٥٣,٨٨٥	(١٧٨,٨٥٢)		تغير في أعمال عقود قيد الإنجاز
١٤,٨٥٦	٥١,٠٢٧		التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل
(١٠١,٢٢٩)	١٢٤,٨٢٤		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٠٨,٢٨٢)	(٧٤١,٥٧٠)		التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(٩,٩٨١)	١٥,٦٣٠		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢,٢٠٢)	(٢٧٠,٢٢٠)		التغير في الذمم للدائنة طويلة الأجل
(٦٥,٣١٦)	١٠٧,٢٧٩		التغير في الدفعات المقدمة والودائع
١,٢٧٥	٦٥,٧٧٥		التغير في تمويزات نهاية الخدمة للموظفين (صافية)
(١٥٢,٦٨٣)	(٤٠٩,٠١٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٢٤,١٨٧)	(٩,١٨٣)	١١	الإضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
-	(٦,٠٩٢)	١٢	الإضافات إلى عقارات استثمارية
(٩٢,٤٠٥)	(١,٠٧٤)	١٣	الإضافات إلى عقارات للتطوير (صافية)
٢٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠		إيرادات توزيعات الأرباح
٣,٨٠٠	-		المتحصلات من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
٥٦٧,٤٢٦	٢,٦٤٨,٠٩١	١٢(ب) ١٣	المتحصلات من بيع عقارات
١٣,١٨٥	٣,٤٤١		إيرادات فوائد
(٥,٧٦٣)	(٥٨,١٠٥)		التغير في الودائع لدى البنوك
٤٨٧,٠٥٧	٢,٥٨٧,٠٧٨		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٧٦,٤٢٥	-		قروض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها
٢٣,٩٠٦	(٤٠,٩٥٩)	٢٣	صافي الحركة في إيصالات الأمانة
(٣٠٩,٣٢٣)	(٢,٠٩٨,٠٢٣)	٢٤(ب)	المسند من القروض المصرفية طويلة الأجل
(١٦١,٤١٠)	(٨٩,١٧٢)		لقوائد المدفوعة
٥٩,٧٩٤	٢٨,٣١٨		التغير في المدفوعات مقدما من بيع عقارات
(٣١٠,٦٠٨)	(٢,١٩٩,٨٣٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٣,٧٦٦	(٢١,٧٧١)		صافي (التقص)/الزيادة في النقد وما يعادله
١٢١,٠٠٣	١٤٤,٧٦٩		النقد وما يعادله في بداية السنة
١٤٤,٧٦٩	١٢٢,٩٩٨	٢٠(ب)	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الأرباح المحتجزة/ (الخسائر المتراكمة) الإجمالي آلاف درهم	احتياطي التغطية آلاف درهم	الاحتياطي العالم آلاف درهم	الاحتياطي القانوني آلاف درهم	أسهم الخزينة آلاف درهم	رأس المال آلاف درهم
٢,٣٨٦,٩٩٥	(٤٧)	٣١٣,٦٩٧	-	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
١٧٥,٨٧٠	٨١	-	-	-	-
-	-	-	١٧,٥٧٩	-	-
٢,٥٦٢,٨٦٥	٣٤	٣١٣,٦٩٧	١٧,٥٧٩	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
١,٥٧٩,٦٢١	(٣٤)	-	-	-	-
٢,٥٦٢,٨٦٥	٣٤	٣١٣,٦٩٧	١٧,٥٧٩	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
١,٥٧٩,٦٢١	(٣٤)	-	-	-	-
-	-	-	١٥٧,٩٦٦	-	-
(٤,٠٠٠)	-	-	-	-	-
٤,١٣٨,٤٨٦	-	٣١٣,٦٩٧	١٧٥,٥٤٥	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات
(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزاري بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٢٤٦٤٩ ، دبي ، الإمارات العربية المتحدة .

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن التبريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالإئابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في إئتلافات مشتركة كما هو مبين في إيضاح ١-٢.

يُشار للشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة الأعمال الهامة للمجموعة وأنشطتها الاستثمارية في الأراضي والعقارات والأوراق المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة غير معرضة إلى مخاطر أجنبية متعلقة بالأراضي، العقارات، الأوراق المالية والأدوات المالية المشتقة.

٢ أساس الإعداد

١-٢ أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على توحيد البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة بالطريقة المباشرة، كما هو مبين أدناه:

الشركة	مؤسسة في	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة	أ.ع.م.	١٠٠%	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) - ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية تجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
جمامكو للتجارة ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	تجارة معدات واجهزة السلامة واطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء وتجارة المضخات والصمامات ولوازمها وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الانارة ولوازمها.
جمامكو السعودية ذ.م.م.	السعودية	١٠٠%	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية تجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
سيرفيو ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	إدارة المنشآت والأمن وخدمات إدارة الطاقة والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة.
إدارة ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	خدمات إدارة المشاريع.
دبي أوتودروم ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	بناء وإدارة وتقديم المشورة الخاصة بكافة أنواع مضامير السباق وأعمال التطوير ذات الصلة بكافة أنواع سباقات السيارات.
الفيئات ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	تصنيع وتركيب الديكورات الداخلية.
ثيرمو السعودية ذ.م.م.	السعودية	١٠٠%	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢ أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة (تابع)

أو أي تي سي ثيرمو ذ.م.م. قطر	%٥٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الإلتلافات المشتركة		
العقارية للاستثمار ذ.م.م. أ.ع.م.	%٥٠	الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.
إميرتس ديستريكت كولينج ذ.م.م. أ.ع.م.	%٥٠	إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي تلك التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون المجموعة معرضة لـ، أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من ارتباطها بهذه المنشأة وتمتلك القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال نفوذها على هذه المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة عليها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.

(ب) الإلتلافات المشتركة

تتمثل الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة بالشركات التي تمتلك المجموعة سيطرة مشتركة علىها، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات هذه الشركات بدلاً من الحقوق في الموجودات والالتزامات تجاه المطلوبات. يتم احتساب الحصص في الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية. يتم مبدئياً الاعتراف بها بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تتضمن البيانات المالية الموحدة حصة المجموعة في الأرباح والخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر بها المحسوبة وفقاً لحقوق الملكية وذلك لحين توقف التأثير العام أو السيطرة المشتركة.

(ج) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة بالإضافة إلى أي أرباح وخسائر غير محققة ناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة بشكل كامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. ويتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الإلتلافات المشتركة إلى مدى حصة المجموعة في الإلتلافات المشتركة. ويتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة لكن إلى المدى الذي لا يتوفر فيه دليل على انخفاض القيمة.

٢-٢ بيان التوافق

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته).

٣-٢ أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات الأخرى والأدوات المالية المشتقة التي يتم بيانها بالقيم العادلة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٤-٢ العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم تقديم البيانات المالية الموحدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة الرسمية للمجموعة. وقد تم تدوير كافة المعلومات المالية المقدمة بالدرهم لأقرب عدد صحيح بالآلاف.

٥-٢ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة وعدة عوامل أخرى يعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، حيث تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام بشأن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم بصورة مستمرة مراجعة التقديرات والافتراضات ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تعديل التقديرات وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بتلك التعديلات.

بصورة خاصة، يتم في الإيضاح ٣٧ بيان المعلومات حول المجالات الهامة لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الهامة المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية والتي يكون لها أكبر الأثر على المبالغ المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة.

٦-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية

باستثناء التغيرات أدناه، عملت المجموعة باستمرار على تطبيق السياسات المحاسبية لجميع الفترات المقدمة في هذه البيانات المالية الموحدة.

وقد اعتمدت المجموعة المعايير الجديدة التالية والتعديلات على المعايير، بما في ذلك أي تعديلات لاحقة على المعايير الأخرى، على أن يكون تاريخ التطبيق هو ١ يناير ٢٠١٣.

- عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى - (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).
- المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية البيانات المالية الموحدة (٢٠١١).
- المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية الترتيبات المشتركة.
- المعيار رقم ١٢ الإقصاء عن الحصص في منشآت أخرى.
- المعيار رقم ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية قياس القيمة العادلة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١

تقدم التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ تجميع للبنود المبينة في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في وقت ما في المستقبل يجب أن يتم عرضها الآن بصورة منفصلة عن البنود التي لن تتم إعادة تصنيفها مطلقاً. أثر هذا التعديل على العرض فقط ولم يكن له تأثير على المركز المالي للمجموعة.

المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية "البيانات المالية الموحدة"

يقيم المعيار ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية نموذج واحد للسيطرة يتم تطبيقه على كافة المنشآت بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يحل المعيار ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية محل أجزاء من المعيار المحاسبي الدولي المطبق سابقاً رقم ٢٧ "البيانات المالية الموحدة والمنفصلة" الذي كان يتعامل مع البيانات المالية الموحدة والتفسير ١٢ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة التوحيد - المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يغير المعيار ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية تعريف السيطرة بحيث يكون المستثمر مسيطر على الشركة المستثمر بها عندما يكون معرض إلى، أو لديه حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطه مع الشركة المستثمر بها ويكون لديه القدرة على التأثير في تلك العائدات من خلال نفوذه على تلك الشركة.

من أجل تطبيق تعريف السيطرة وفقاً للمعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية، يجب تحقيق الثلاثة معايير التالية:

- أن يكون للمستثمر نفوذ على الشركة المستثمر بها؛
- أن يكون للمستثمر معرض إلى، أو لديه حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطه مع الشركة المستثمر بها؛ و
- أن يكون للمستثمر القدرة على استخدام نفوذه على الشركة المستثمر بها للتأثير في قيمة عائدات المستثمر.

لم يؤثر المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية على توحيد الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة.
شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٦-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية "الترتيبات المشتركة"

يحل المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية محل المعيار المحاسبي الدولي ٣١ "الحصص في الائتلافات المشتركة" والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة - المساهمات غير المالية من قبل الأطراف المشاركة في الائتلاف". يلغي المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية خيار احتساب المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام طريقة التوحيد التناسبي. عوضاً عن ذلك، يجب احتساب المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة والتي ينطبق عليها تعريف الائتلاف المشترك وفقاً للمعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية باستخدام طريقة حقوق الملكية. لم يؤثر المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية على المركز المالي للمجموعة.

المعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية "الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى"

لم يؤثر المعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية على عملية الإفصاح في البيانات المالية للمجموعة

المعيار رقم ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية "قياس القيمة العادلة"

يقدم المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية المصدر الوحيد للتوجيهات طبقاً لمعايير التقارير المالية الدولية فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة. لا يتغير المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية عندما يتطلب من المنشأة استخدام القيمة العادلة، ولكنه يقدم توجيهات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية عندما يلزم أو يجوز قياس القيمة العادلة. لم يؤثر تطبيق المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية بصورة مادية على قياسات القيمة العادلة التي قامت المجموعة بإجرائها. كما يتطلب المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية أيضاً إفصاحات محددة عن القيم العادلة، التي يحل بعضها محل متطلبات الإفصاح الحالية في معايير أخرى، بما في ذلك المعيار ٧ من معايير التقارير المالية الدولية "الأصول المالية: الإفصاحات" التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة. تقدم المجموعة تلك الإفصاحات في الإيضاحين ١٢ و ٣٦(هـ).

علاوة على التعديلات والمعايير الجديدة المذكورة أعلاه، تم تعديل المعيار ١ من معايير التقارير المالية الدولية "تطبيق معايير التقارير المالية الدولية لأول مرة" ويسري هذا التعديل على فترات التقرير التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ أو بعد ذلك التاريخ. إنها ليست المرة الأولى للمجموعة التي تطبق فيها معايير التقارير المالية الدولية، ولذلك فإن هذا التعديل ليس له صلة بالمجموعة.

لم تقم المجموعة بشكل مسبق بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولم يتم تفعيله حتى الآن.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية التالية، والتي تلتزم بمعايير التقارير المالية الدولية، بشكل متسق عند التعامل مع البنود التي تعتبر هامة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإيرادات

تشتمل الإيرادات على المبالغ المحصلة من تأجير عقارات استثمارية، والمتحصلات من بيع عقارات (بما في ذلك بيع قطع أراضي)، وإيرادات العقود والمبالغ الصادرة فواتير بشأنها إلى أطراف أخرى مقابل بيع بضائع أو تقديم خدمات تقع ضمن الأنشطة الاعتيادية للمجموعة، وذلك بعد اقتطاع الخصومات التجارية المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية.

الاعتراف بالإيرادات

(أ) البضائع المباعة والخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل مخاطر وامتنيازات الملكية الهامة إلى المشتري. ويتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز المعاملة بتاريخ التقرير. يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. ولا يتم الاعتراف بالإيرادات إذا كان هناك شك كبير بخصوص استرداد المبالغ المستحقة أو التكاليف ذات الصلة أو إذا كان هناك احتمال لإعادة البضائع.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات المملوكة التملك الحر أو مؤجرة بموجب عقود تأجير تمويلية ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتيازات الملكية الهامة قد تم تحويلها إلى المشتري عندما يتم تحويل المخاطر المتعلقة بالسعر إلى المشتري وعند توقيع العقد ومنح المشتري حق الدخول إلى العقار.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(ب) العقود

تشتمل إيرادات العقود على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد زائداً أية تغيرات في أعمال العقد، والمطالبات ودفعات الحوافز إلى المدى الذي يحتمل فيه أن تحقق إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم الاعتراف بإيرادات ومصرفات العقود ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة الإنجاز الخاصة بالعقد، عندما يمكن تقدير العائد من عقد الإنشاءات بصورة موثوقة. يتم تطبيق إجمالي هامش الربح النهائي المقدر على التكاليف للوصول إلى هامش الربح من العقد.

يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. وعندما لا يمكن تقدير العائد من العقود الإنشاءات بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود فقط إلى المدى الذي يُحتمل فيه إسترداد التكاليف المتكبدة بالعقود. ويتم رصد مخصص لكافة الخسائر المتكبدة حتى تاريخ التقرير بالإضافة إلى أية خسائر أخرى متوقعة حتى الانتهاء من أعمال العقود.

(ج) إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر وعلى أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز عقود الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات التأجير.

(د) المنحة الحكومية

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير النقدية وغير المشروطة لأصل ما مقيد بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر كإيرادات عندما تصبح المنحة مستحقة الاستلام. ويتم الاعتراف بأي منحة حكومية أخرى في بيان المركز المالي الموحد مبدئياً كإيرادات مؤجلة عندما تكون هنالك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام المنحة وأن المجموعة ستلتزم بالشروط المتعلقة بها. ويتم الاعتراف بتلك الإيرادات المؤجلة في الأرباح أو الخسائر بطريقة منتظمة على مدى العمر الافتراضي للأصل أو على مدى الفترات الضرورية حتى تتوافق مع التكاليف ذات العلاقة التي يقصد بها التعويض أو عند استيفاء الشروط المتعلقة بالمنحة المعنية.

إيرادات ومصرفات التمويل

تشتمل إيرادات التمويل على إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة وإيرادات توزيعات الأرباح والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبينة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام المبالغ وهو التاريخ السابق لتوزيعات الأرباح في حالة الأوراق المالية المدرجة.

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على القروض والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبينة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. ويتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسملتها وفقاً للفقرة الموضحة أدناه، ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بشكل مباشر لاستحواذ أو إنشاء موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد النفقات المتعلقة بالموجودات وتتوقف عندما يتم فعلياً إنجاز كافة الأنشطة الضرورية لإعداد الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها. ويتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المتعلقة بفترة ما بعد الاستحواذ أو الإنشاء كمصرفات.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة

(أ) الشهرة التجارية

يتم بيان الشهرة التجارية على أنها الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد في شركة تابعة/أو شركة تخضع لسيطرة مشتركة بتاريخ الاستحواذ. ويتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمارات في الائتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمارات في الائتلافات المشتركة. ويتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للشركات التابعة كشهرة تجارية في بيان المركز المالي الموحد.

يتم اختبار الشهرة التجارية سنوياً لتحديد فيما إذا كان هنالك انخفاض في القيمة ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يعتمد اختيار انخفاض قيمة الشهرة التجارية على القيمة غير النهائية للوحدة المنتجة للنقد التي تتعلق بها الشهرة التجارية. تتضمن الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد شركة ما القيمة الدفترية للشهرة التجارية المتعلقة بالشركة المباعة.

(ب) الموجودات غير الملموسة الأخرى

يتم بيان الموجودات غير الملموسة الأخرى التي يتم استحوادها من قبل المجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بالنفقات المتعلقة بالشهرة التجارية والعلامات التجارية المنتجة داخلياً ضمن الأرباح أو الخسائر كمصروفات عند تكبدها.

ويتم رسملة النفقات اللاحقة المتعلقة بالموجودات غير الملموسة فقط عندما تزيد عن المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الموجودات المعنية المتعلقة بها. ويتم احتساب كافة النفقات الأخرى كمصروفات عند تكبدها.

ويتم تحميل الإطفاء على الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات غير الملموسة ما لم تكن هذه الأعمار غير محددة. ويتم بصورة منتظمة اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لتحديد فيما إذا كان هنالك انخفاض في قيمتها وذلك بتاريخ كل تقرير. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة الأخرى من التاريخ الذي تكون فيه متاحة للاستخدام.

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

(أ) الموجودات المملوكة

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع الموضح أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، في حال وجودها. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والآلات والمعدات. تشمل تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد، والعمالة المباشرة، وحصة مناسبة من المصروفات العامة.

(ب) الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة فيما يلي:

معدل الاستهلاك (%)	الموجودات
٣٣ - ٥	المباني والتحسينات على عقارات مستأجرة
٢٠ - ١٠	الآلات والمكينات
٥٠ - ٢٥	المفروشات والتجهيزات والمعدات المكتبية
٢٥	السيارات
٢٠	المعدات الرياضية
٥٠ - ٣٣	المعدات والأدوات

تتم إعادة تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ التقرير.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك (تابع)

(ج) أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، في حال وجودها، حتى إتمام الإنشاء. عند الانتهاء من الإنشاء، يتم تحويل تكلفة تلك الموجودات مع التكاليف المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإنشاء (بما في ذلك تكاليف الاقتراض وإيجارات الأراضي المرسمة) إلى الفئة المناسبة من الموجودات. ولا يتم احتساب استهلاك الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

(د) التحويلات من / (إلى) عقارات للتطوير

يتم تحويل بعض بنود الممتلكات، والآلات، والمعدات من عقارات للتطوير أو العكس بالتكلفة، والتي تصبح تكلفتها التقديرية/الاعتبارية للاحتساب اللاحق، بعد التغير في استخدام ذلك البند. بعد القياس المبدئي، يتم قياس تلك العقارات وفقاً لمياسة القياس المتبعة للممتلكات، والآلات، والمعدات أو عقارات للتطوير.

العقارات الاستثمارية

(ا) الاعتراف

الأراضي والمباني المملوكة من قبل المجموعة لأغراض تحقيق إيرادات تأجيرية أو لزيادة قيمة رأس المال أو كلا الأمرين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً على أنها عقارات استثمارية. عندما تقوم المجموعة بتقديم خدمات إضافية لشاغلي أحد العقارات فإنها تتعامل مع هذا العقار كعقار استثماري إذا كانت الخدمات عنصراً ليس هاماً بصورة نسبية من الاتفاق ككل.

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم للاستمرار باستخدامه مستقبلاً كعقار استثماري، فإن العقار يبقى عقاراً استثمارياً ويتم قياسه استناداً إلى نموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال مرحلة إعادة التطوير.

(ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠. ويتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر تنتج عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة لعقار استثماري ما قيد التطوير بصورة موثوقة، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة حتى تاريخ إتمام الإنشاء أو التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، أيهما أقرب.

(ج) حصة العقار الخاضعة لعقد إيجار تشغيلي

يتم تصنيف واحتساب حصة العقار الخاضعة لعقد إيجار تشغيلي على أنها عقار استثماري لكل عقار على حده وذلك عندما تحتفظ المجموعة به لتحقيق إيجارات أو لزيادة رأس المال أو لكلاهما. يتم تسجيل أي حصة عقار يخضع لعقد إيجار تشغيلي ومصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة. يتم احتساب دفعات الإيجار كما هو مبين في السياسة المحاسبية لدفعات عقود الإيجار.

(د) التحويل من ممتلكات، وآلات، ومعدات إلى عقارات استثمارية

عندما يتم تحويل بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية عقب تغيير في استخدامه، فإن أي فروقات ناتجة في تاريخ التحويل بين القيمة الدفترية للبند قبل عملية التحويل مباشرة وبين قيمته العادلة يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم بيانها كفاوض إعادة التقييم في حال كانت تمثل أرباح. عند استبعاد البند يتم تحويل الربح مباشرة إلى الأرباح

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

(د) التحويل من ممتلكات، وآلات، ومعدات إلى عقارات استثمارية (تابع)

المحتجزة إلى ما يعادل فائض إعادة التقييم المعترف به للممتلكات المستبعدة. بينما يتم على الفور الاعتراف بأية خسارة ناتجة بهذه الطريقة ضمن الأرباح أو الخسائر.

في حال أصبح أحد العقارات الاستثمارية مشغولاً من قبل المالك، فيتم إعادة تصنيفه كممتلكات والآلات ومعدات وتصبح قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي قيمته الاعتبارية وذلك لأغراض الاحتساب اللاحق.

(هـ) التحويل من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض عقارات للتطوير من عقارات التطوير إلى العقارات الاستثمارية عندما يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيجارات أو لزيادة رأس المال أو لكلا الأمرين. يتم تحويل عقارات للتطوير إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تعتبر تكلفتها الاعتبارية من أجل الاحتساب اللاحق لها. بعد إجراء القياس المبدئي، يتم تقييم تلك العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المتبعة في قياس العقارات الاستثمارية.

(و) بيع عقارات استثمارية

تباع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. ولا يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المباشرة عند بيع عقارات استثمارية. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر من بيع عقارات استثمارية (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الدفترية) ضمن الأرباح أو الخسائر.

العقارات للتطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم تطويرها بغرض بيعها خلال سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة كعقارات للتطوير حتى يتم الانتهاء من عملية الإنشاء أو التطوير وعند ذلك تتم إعادة تصنيفها كعقارات محتفظ بها للمتاجرة. تشمل تكلفة العقارات للتطوير على تكلفة الإنشاء وأية تكاليف منسوبة بصورة مباشرة ناقص خسائر انخفاض القيمة (راجع السياسات المحاسبية الخاصة بانخفاض القيمة). كما تتم رسملة الإيجارات المدفوعة عن أرض موزعة يتم إنشاء عقارات للتطوير عليها حتى يكون الأصل جاهزاً للاستخدام المزمع له.

الأدوات المالية

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة

تشمل الأدوات المالية غير المشتقة على الاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى، والمستحق من أطراف ذات علاقة، والنقد في الصندوق ولدى البنك، والذمم الدائنة التجارية والأخرى، وودائع التأمين، والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة، والسلفيات المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل، والذمم الدائنة طويلة الأجل.

يتم الاعتراف بأداة مالية ما عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. ويتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عندما ينتهي حق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الموجودات المالية لطرف آخر بدون الاحتفاظ بالسيطرة أو بكافة مخاطر وامتيازات تلك الموجودات بصورة فعلية. ويتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تنتهي التزامات المجموعة المحددة في العقد أو عند تسويتها أو الغاؤها.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية غير المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة كما هو مبين أدناه:

(١) الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان محتفظ بها للمتاجرة أو إذا ما تم تحديدها كذلك عند الاعتراف المبدئي بها. ويتم تحديد الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تقوم بإدارة تلك

الاستثمارات وتقوم باتخاذ القرارات الخاصة بالبيع والشراء اعتماداً على قيمها العادلة. عند الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالتكاليف المنسوبة للمعاملات ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكيدها. يتم قياس هذه الأدوات المالية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات عليها ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العرض المدرجة كما في تاريخ التقرير.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة (تابع)

(٢) أخرى

يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها.

(٣) النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك في حسابات جارية وحسابات ودائع (ذات فترة استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع الخاضعة لرهن). تشكل السحوبات المصرفية على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والفواتير المخصوصة ذات فترة استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل، جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد ويتم إدراجها كجزء من النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية.

(ب) الأدوات المالية المشتقة

تستخدم المجموعة الأدوات المالية المشتقة لتغطية تعرضاتها لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن الأنشطة التمويلية.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالتكلفة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة. ويتوقف الاعتراف بأية أرباح أو خسائر على طبيعة البند الخاضع للتغطية.

عندما يتم تصنيف أداة مالية مشتقة كأداة تغطية للتغير في التدفقات النقدية لمطلوبات معترف بها أو التزامات ثابتة أو معاملات محتمل حدوثها بشكل كبير، فإنه يتم الاعتراف مباشرة بالجزء الفعلي من الأرباح أو الخسائر من الأدوات المالية المشتقة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بينما يتم الاعتراف مباشرة بالجزء غير الفعلي من الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم استبعاد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في القيمة الزمنية للأدوات المالية المشتقة من قياس فاعلية التغطية ويتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

انخفاض قيمة الموجودات

(أ) الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما إذا كان هنالك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية. تعتبر الموجودات المالية أنها قد تعرضت لانخفاض في القيمة في حال كان هناك دليل موضوعي على أن هناك حدث أو أكثر كان له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة الخاصة بتلك الموجودات. يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها، ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة في حال كان العكس يرتبط بصورة موضوعية بأصل ما يقع بعد الاعتراف المبدئي بخسائر انخفاض القيمة. بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالمبلغ الذي تم عكسه في الأرباح أو الخسائر.

(ب) الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة، بتاريخ كل تقرير بغرض تحديد ما إذا كان هنالك أي مؤشر على انخفاض القيمة. وفي حال وجود ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. هذا ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها، ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد بأصغر مجموعة موجودات يمكن تحديدها تنتج تدفقات نقدية ومستقلة بشكل كبير عن الموجودات والمجموعات الأخرى.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل

(أ) عقارات محتفظ بها للمتاجرة

يتم تحويل بعض العقارات الاستثمارية وعقارات التطوير إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة إذا كان من المتوقع أن يتم بيعها خلال سنة من تاريخ التقرير. يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تصبح تكلفتها الإعتبارية عند الاحتساب اللاحق. فيما يتم تحويل عقارات التطوير إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة والتي تصبح تكلفتها الإعتبارية عند الاحتساب اللاحق. لاحقاً للاعتراف المبني، يتم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

(ب) بنود المخزون الأخرى

ترتكز تكلفة بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً يُصرف أولاً وتشتمل على النفقات المتكبدة لحيازة المخزون وإيصاله لمكانه ووضع الحالين. تتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإيجاز ومصروفات البيع.

أعمال عقود قيد الإنجاز/الفواتير الزائدة عن التقييم

يتم بيان أعمال العقود قيد الإنجاز بتكاليف العقود زائداً الأرباح المنسوبة المقدرة ناقصاً الخسائر المتوقعة وفواتير سير العمل. وتشتمل التكلفة على كافة المصروفات المتعلقة مباشرة بالمشروعات المحددة وجزء من المصروفات العامة الثابتة والمتغيرة المتكبدة في أنشطة المجموعة التعاقدية استناداً للقدرة التشغيلية الاعتيادية. بالنسبة للعقود التي تزيد فيها فواتير سير العمل عن إيرادات العقود يتم إدراج الزيادة في المطلوبات المتداولة كفواتير زائدة عن التقييم.

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما في بيان المركز المالي الموحد عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو إنشائي)، نتيجة لحدث سابق، وعندما يكون من المرجح أن يلزم إجراء تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة.

مخصص عقود الصيانة

يتم الاعتراف بمخصص عقود الصيانة عندما يدخل العقد المعني فترة الصيانة. ويتم رصد المخصص على أساس كل حالة على حده، وذلك بخصوص جميع الأعمال التي تكون فترة الصيانة الخاصة بها قد بدأت، ويرتكز مخصص عقود الصيانة على البيانات السابقة لتكلفة الصيانة ويعد تقييم جميع النتائج المحتملة مقابل احتمال حدوث أي منها.

دفعات عقود الإيجار التشغيلية

يتم تصنيف عقود إيجار الموجودات التي يحتفظ بموجبها المؤجر فعلياً بكافة مخاطر وامتيازات الملكية كعقود إيجار تشغيلية. ويتم الاعتراف بالدفعات بموجب عقود التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز الإيجار المقدمة من قبل المؤجر ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء لا يتجزأ من إجمالي دفعات الإيجار المقدمة.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي أجريت بعملة أجنبية مبدئياً بالعملة الرسمية وذلك بتطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الرسمية والعملة الأجنبية في تاريخ إجراء المعاملة. كما يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الرسمية باستخدام سعر الصرف عند الإغلاق. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود المالية بالفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديلها لتعكس الفائدة الفعلية والدفعات خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بالفرقات الناجمة عن العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر.

ربحية السهم

تقدم المجموعة معلومات حول ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. ويتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال تقسيم الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. ويتم تحديد ربحية السهم المخفضة من خلال تسوية الأرباح أو الخسائر المنسوبة للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لبيان تأثير جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي مكون من مكونات المجموعة التي تشارك في الأنشطة التجارية التي من الممكن أن تحقق من خلالها إيرادات وتتكد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والنفقات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقييم أدائه، والذي تتوفر بشأنه معلومات مالية منفصلة.

تشتمل النتائج والموجودات والمطلوبات حسب القطاع على بنود منسوبة بصورة مباشرة إلى قطاع ما بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

تتمثل المصروفات الرأسمالية للقطاع بإجمالي التكلفة المتكبدة خلال السنة لحيازة ممتلكات وألات ومعدات؛ والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة؛ والتكاليف المتكبدة لتطوير عقارات بغرض بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها حتى الآن

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الجديدة التي تسري على الفترات السنوية بعد ١ يناير ٢٠١٣، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير والتعديلات ذات الصلة بالمجموعة. لا تخطط المجموعة إلى تطبيق هذه المعايير قبل تاريخ سريانها.

المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية" (٢٠١٠)، المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية" (٢٠٠٩)

يقدم المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠٠٩) متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية. وفقاً للمعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠٠٩)، يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بتلك الموجودات المالية وسمات تدفقاتها النقدية التعاقدية. يقدم المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠١٠) تغييرات إضافية تتعلق بالمطلوبات المالية. لدى مجلس المعايير المحاسبية الدولية حالياً مشروع فعال لإجراء تعديلات محدودة على متطلبات تصنيف وقياس الموجودات المالية الخاصة بالمعيار ٩ من معايير التقارير المالية الدولية وإضافة متطلبات جديدة تتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط.

يسري المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠١٠ و ٢٠٠٩) على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

إن المجموعة معرضة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرضات المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، يتم إدراج إحصاحات كمية في هذه البيانات المالية الموحدة.

إن مجلس الإدارة مسؤول بشكل كامل عن وضع ومراقبة الإطار العام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، وذلك لفرض الحدود والضوابط الملائمة للمخاطر، وللمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود المفروضة. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان بمخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال عجز أحد العملاء أو الأطراف المقابلة لأداة مالية ما عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. إن مخاطر الائتمان منسوبة بصورة رئيسية إلى الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل)، وإستثمارات أخرى، والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك. تقوم الإدارة بصورة مستمرة بمراقبة التعرضات للمخاطر الائتمانية المتعلقة بالذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تعتبرها إدارة المجموعة أنها قابلة للاسترداد. يتم إيداع نقدية المجموعة لدى بنوك ذات سمعة جيدة.

تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الاستثمار في أوراق مالية غير مدرجة عن طريق الاستثمار في أوراق مالية يكون الأطراف المقابلة لها ذوي سمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة المجموعة تعثر أي طرف مقابل.

(١) مبيعات الممتلكات العقارية

بالنسبة لمبيعات الممتلكات العقارية إلى عامة الناس، يقل تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الأدنى حيث تقوم المجموعة باستلام مبالغ مقدمة من المشترين مقابل هذه المبيعات وتصبح المبالغ المتبقية مستحقة القبض عند تسليم العقار. إلا أن المجموعة تواجه مخاطر ائتمان هامة تتعلق بمبيعات الممتلكات العقارية إلى الشركات أو حتى الأفراد (خاصة فيما يتعلق بمبيعات الأراضي) حيث تقدم المجموعة فترات ائتمانية لهؤلاء العملاء. ولحد من مخاطر الائتمان، تستلم المجموعة شيكات مؤجلة، كذلك لا تقوم المجموعة بتحويل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم دفع المبلغ بالكامل. علاوة على ذلك، تعتبر مخاطر تعرض المجموعة للخسائر المالية منخفضة في حال تعثر العميل حيث تعد ملكية العقار بمثابة ضمان.

(٢) المقاولات

بالنسبة لعقود الإنشاءات، يكون العميل بالنسبة للمجموعة عادة هو المقاول الرئيسي للمشروع. علاوة على ذلك، غالباً ما ترتكز شروط سداد هذه العقود على أساس الالتزام المتبادل. وبذلك، يمكن أن تتأثر المجموعة ليس فقط بمخاطر التعثر من قبل المقاول الرئيسي ولكنها يمكن أن تتأثر أيضاً بمخاطر التعثر من قبل العميل النهائي للمشروع. إلا أن المجموعة تعمل لصالح هذا العميل من خلال مقاولين رئيسيين مختلفين. يقوم مجلس الإدارة بصورة مستمرة بمراجعة وتقييم مخاطر الائتمان وكذلك المخاطر العملية من حدوث تلك التعرضات الهامة للمخاطر لعميل واحد.

(٣) المخصص لانخفاض القيمة

تقوم المجموعة برصد مخصص لانخفاض القيمة الذي يمثل تقديرها للخسائر المتكبدة فيما يتعلق بزمم العقود المدينة والذمم المدينة التجارية. ويتمثل العنصر الرئيسي لهذا المخصص بالعنصر الخاص بالخسائر المحددة الذي يرتبط بالتعرضات الهامة في حالتها الفردية والعنصر الخاص بالخسائر الجماعية المخصص لمجموعات الموجودات المماثلة فيما يتعلق بالخسائر التي تم تكبدها ولكن لم يتم تحييدها.

(٤) الضمانات

تشتمل سياسة المجموعة على تقديم ضمانات تجارية فقط بالإنابة عن الشركات التابعة المملوكة بالكامل أو الائتلافات المشتركة، إلا أن ذلك يكون حسب حصتهم في الشركات المستثمر بها. لمزيد من التفاصيل الخاصة بالضمانات التجارية الممنوحة من قبل المجموعة بالإنابة عن الائتلافات المشتركة، راجع إيضاح ٣٤.

(ب) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة بالمخاطر الناتجة عن الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق الدفع نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. وترتبط مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (والتي تشمل الذمم الدائنة طويلة الأجل) وودائع التامين، والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والسلفيات المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. ويتمثل منهج المجموعة لإدارة السيولة بضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، بأكبر قدر ممكن، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والصعبة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للخطر.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(ج) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق بتلك المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم التي سوف تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

(١) مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة ببيع وشراء بعض الأوراق المالية الرائدة. وتقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متنوعة من الأوراق المالية في محفظة استثمارية بناءً على التوقعات السوقية ويتم اعتماد التعاملات في الأوراق المالية الرائدة من قبل مجلس الإدارة.

(٢) مخاطر أسعار الفائدة

تركز أسعار الفائدة على الأدوات المالية للمجموعة على المعدلات التجارية الاعتيادية. لقد أبرمت المجموعة عقود مقايضة أسعار فائدة فيما يتعلق ببعض القروض المصرفية طويلة الأجل، وذلك للحد من التغير في أسعار الفائدة.

(٣) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية التي تواجهها المجموعة محدودة للغاية نظراً لقلة المعاملات بعملات أجنبية.

(د) إدارة رأس المال

تتمثل السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة بالاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة الدائنين والعملاء وثقة السوق والاستمرار في التطوير المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد من رأس المال ومستوى توزيعات الأرباح بناءً على الأرباح التي حققتها المجموعة خلال السنة.

لم تكن هنالك أي تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. باستثناء الالتزام ببعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، لا تخضع المجموعة إلى أي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية. راجع كذلك الإيضاح ٢٨.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

(أ) إدارة العقارات والمبيعات:

الإجمالي ألف درهم	مبيعات العقارات ألف درهم	إيجارات العقارات ألف درهم	
١,١٥٥,٥٤٨	١,٠٧٨,٢٧٩	٧٧,٢٦٩	٢٠١٣
(٩٩٨,٢٧٥)	(٩٣٦,٤٢٦)	(٦١,٨٤٩)	الإيرادات
			التكاليف المباشرة
١٥٧,٢٧٣	١٤١,٨٥٣	١٥,٤٢٠	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	
٤٦٧,٧٠٧	٢٥٣,٦٩٨	٢١٤,٠٠٩	٢٠١٢
(٤٢١,٢٠٩)	(٢٢٢,٩٣٣)	(١٩٨,٢٧٦)	الإيرادات
			التكاليف المباشرة
٤٦,٤٩٨	٣٠,٧٦٥	١٥,٧٣٣	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	

(ب) مقاولات وأنشطة تشغيلية أخرى:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	نشطة فندقية ألف درهم	مقاولات ألف درهم	
١,١٢٧,٦٤٢	٥٤,٥٦٦	١,٩٨٨	١,٠٧١,٠٨٨	٢٠١٣
(١,٠٥٠,٧٥٢)	(٣٦,٦٦٦)	(٧٩٠)	(١,٠١٣,٢٩٦)	الإيرادات
				التكاليف المباشرة
٧٦,٨٩٠	١٧,٩٠٠	١,١٩٨	٥٧,٧٩٢	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	=====	
١,١٧٤,٥٥١	٥٢,٠٩٤	٣٨,٦٥٢	١,٠٨٣,٨٠٥	٢٠١٢
(٩٧٧,٦٩٦)	(٣٧,٣٨٤)	(١٧,٤٦٣)	(٩٢٢,٨٤٩)	الإيرادات
				التكاليف المباشرة
١٩٦,٨٥٥	١٤,٧١٠	٢١,١٨٩	١٦٠,٩٥٦	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	=====	

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف الموظفين البالغة ٢١٢,٣ مليون درهم (٢٠١٢: ٢٧٣,٦ مليون درهم) واستهلاك بمبلغ ٧,٤ مليون درهم (٢٠١٢: ٦,٦ مليون درهم).

٦ المصروفات الإدارية والعصومية

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٥٣,٩٥٠	٥٩,٨٦٢	وهي تتضمن ما يلي:
٧,٩٠١	٧,٥٤٨	تكاليف الموظفين
١٢,٢٤١	١١,٠٢٩	الرسوم المهنية والتراخيص
١٠,٦٦٥	٩,٩٦٩	الاستهلاك
		المصروفات المكتبية
=====	=====	

٧ الإيرادات التمويلية

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٦٤٢	٣,٢٢١	إيرادات الفائدة (راجع إيضاح ١٥)
١٢,٠٧٣	٢٢٠	التغير في التكلفة المطفأة والقيمة الدفترية لضم المحتجزات المدينة
٤٧٠	-	(راجع إيضاح ١٤))
		الأرباح من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥)
١٣,١٨٥	٣,٤٤١	
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٨ المصروفات التمويلية

١٥,٦٩٣	٨٤١,٢٣٦	المخصص للديون المشكوك في تحصيلها من ذمم العقود المدنية والذمم المدنية التجارية (راجع إيضاح ٣٦ (أ))
١٦١,٤١٠	٨٩,١٧٢	مصروفات الفائدة على المطلوبات المالية
—	٤٣٤	الخسائر من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥ (ج))
١٧٧,١٠٣	٩٣٠,٨٤٢	

٩ الإيرادات الأخرى

٢٠١٢	٢٠١٣	أرباح من بيع ممتلكات وآلات ومعدات
ألف درهم	ألف درهم	إيرادات متقوعة
٤	—	الإيرادات من تسوية التزامات (راجع إيضاح (أ) أنباء)
٦,٥١٤	١٢,٩٠٨	الإيرادات من منحة حكومية (راجع إيضاح ٢٥)
—	١٣٠,٠٠٠	
٢,٢٥٠	٢٦,٤٣٨	
٨,٧٦٤	١٦٩,٣٤٦	

(أ) خلال السنة الحالية، حققت الشركة مبلغ ١٣٠ مليون درهم من خلال التفاوض بشأن التزامات وتيسويات مع المقاولين لبعض المشاريع.

١٠ الموجودات غير الملموسة

الاجمالي ألف درهم	موجودات غير ملموسة أخرى ألف درهم	الشهرة التجارية ألف درهم	التكلفة
٤٣,٣١٩	٤٠,٤٨١	٢,٨٣٨	في ١ يناير ٢٠١٢
٤٣,٣١٩	٤٠,٤٨١	٢,٨٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
٢,٨٣٨	—	٢,٨٣٨	في ١ يناير ٢٠١٣
٢,٨٣٨	—	٢,٨٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢,٥٤٣	—	٢,٥٤٣	الإطفاء
٤٠,٤٨١	٤٠,٤٨١	—	في ١ يناير ٢٠١٢
٤٣,٠٢٤	٤٠,٤٨١	٢,٥٤٣	خسائر انخفاض القيمة للسنة
٢,٥٤٣	—	٢,٥٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
٢,٥٤٣	—	٢,٥٤٣	في ١ يناير ٢٠١٣
٢,٥٤٣	—	٢,٥٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢٩٥	—	٢٩٥	القيمة الدفترية
٢٩٥	—	٢٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٢٩٥	—	٢٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١١ الممتلكات والآلات والمعدات

الرصيد في بداية السنة ألف درهم	الإضافات/ المحلول ألف درهم	التحولات داخلية/(خارجية) ألف درهم	الرصيد في نهاية السنة ألف درهم
٣٩,٢٨٨	-	-	٣٩,٢٨٨
١٠٦,٢١٦	١١٦	٦,٩٠٤	١٠٣,١٩٦
٣٢,٤١٤	٢٤٠	-	٣٣,١٨١
٨٣,٦٦٥	٣,٨٠١	-	٩٨,٤٤٨
٥٦,٨٠١	١,٧٢٣	-	٥٦,٩٧٧
١,٠٢٥	-	-	١,٣٠٣
٦,٧٩٥	٣,٣٠٣	-	٦,٦٤٢
٣,١٩٤	-	-	٣,٣٠٩
٣٢٢,٣٩٨	٩,١٨٣	٦,٩٠٤	٣٤٢,٣٤٤
٦١,٤٤٠	١٠,٣٧٩	-	٥٣,٤٦١
٢٣,٩٧٣	٢,٩٠٨	-	٢١,٣٧٤
٧٨,٣٨١	٢,٣٨٧	-	٨٥,٢٨٢
٤٦,٠٦١	١,٧٤٤	-	٤٦,١١٨
٩٣٣	١	-	١,١١٩
٦,٦٦٥	١,٠٤٢	-	٥,٧٠٥
٢١٧,٤٥٣	١٨,٤٦١	-	٢١٣,٠٥٩
١١٤,٩٤٥			١٢٩,٢٨٥

صافي القيمة الدفترية

٣٩,٢٨٨	-	-	٣٩,٢٨٨	الاستهلاك المتراكم
١٠٣,١٩٦	١٥,٧٠٠	(٢,٥٩٤)	٩٣,٥٩٠	المباني والتجهيزات على عقارات مستأجرة
٣٣,١٨١	٣٣٨	(٣٤)	٣٢,٨٧٧	الآلات والمكينات
٩٨,٤٤٨	٣,٨٧١	(٩,٨٧٩)	١٠٥,٢٨٣	الأثاث والتجهيزات المكتبية
٥٦,٩٧٧	٣,٠٨٧	(٢٩٧)	٥٤,٥١٣	السيارات
١,٣٠٣	٤٤	(٣٠٤)	١,٥٧١	المعدات الرياضية
٦,٦٤٢	٨١١	(٥٠٤)	٦,٣٣٥	المعدات والأدوات
٣,٣٠٩	٢٣٦	(٥,٨٧٣)	٨,٨٤٦	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز
٣٤٢,٣٤٤	٢٤,١٨٧	(١٩,٤٨٥)	٣٤٢,٣٠٣	
٥٣,٤٦١	٨,٣٦١	(٤,٤٦١)	٤٩,٥٦١	الاستهلاك المتراكم
٢١,٣٧٤	٢,٦٧٥	(٨)	١٨,٧٠٧	المباني والتجهيزات على عقارات مستأجرة
٨٥,٢٨٢	٤,٥١٩	(٩,٨٣٠)	٩١,٣٥٢	الآلات والمكينات
٤٦,١١٨	٢,٨٠٠	(٥٢١)	٤٣,٩٤٠	الأثاث والتجهيزات المكتبية
١,١١٩	٢٣	(٣٠٤)	١,٤٠٥	السيارات
٥,٧٠٥	٤٨٣	(٥٦١)	٥,٧٨٣	المعدات الرياضية
٢١٣,٠٥٩	١٨,٨٦١	(١٥,٦٨٥)	٢١٠,٧٤٨	المعدات والأدوات
١٢٩,٢٨٥			١٣١,٥٥٥	صافي القيمة الدفترية

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢ العقارات الاستثمارية

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٢٦٦,٠٣٠	٤,٦١١,٠٥٠	في ١ يناير
٩٢,٠٤٩	٦,٠٩٢	الإضافات خلال السنة
٥٩٧,٩٨٧	١٤٠,٤٥١	المحول من عقارات للتطوير (راجع إيضاح (أ) أنناه و١٣)
—	(٦,٩٠٤)	المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات (راجع إيضاح ١١)
(٥٥٢,٧٠٢)	(١,٧٦٢,٧٥٨)	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (ب) أنناه)
٢٠٧,٦٨٦	٢,١٠٤,٧٢٤	الأرباح الناتجة عن التقييم العادل (راجع إيضاح (ج) أنناه)
٤,٦١١,٠٥٠	٥,٠٩٢,٦٥٥	في ٣١ ديسمبر

فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة لعقارات الاستثمارية بقيمة ٥,٠٩٢,٧ مليون درهم (٢٠١٢: ٤,٦١١,٠٥٠ مليون درهم) فقد تم تصنيفه ضمن المستوى ٣ من القيمة العادلة على أساس المخلات على أسلوب التقييم المستخدم. للمستويات المختلفة حول النظام المتخرج للقيمة العادلة راجع إيضاح ٣٦ (هـ).

(أ) التحويل من عقارات التطوير

لقد قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض العقارات للتطوير. وعليه، تم تحويل عقارات بتكلفة ١٤٠,٥ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٩٨ مليون درهم) من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية حيث يتم الآن الاحتفاظ بهذه العقارات لاستخدامات غير محددة. يتم الاحتفاظ بهذه العقارات إما لزيادة رأس المال أو تأجيرها لأطراف ثالثة أو بيعها في السوق المفتوح. كما في تاريخ التقرير، تم بيان هذه العقارات تم التصريح عنها بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية.

(ب) بيع عقارات استثمارية

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع العديد من عقاراتها الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية ١,٧٦٢,٨ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٥٢,٧ مليون درهم) مقابل مبلغ صافي قدره ١,٧٨٩,٦ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٦٧,٤ مليون درهم) ونتج عن هذا البيع صافي أرباح قدره ٢٦,٨ مليون درهم (٢٠١٢: صافي أرباح قدره ١٤,٧ مليون درهم). راجع أيضاً إيضاح ١٩.

(ج) تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل سنة ٢٠٠٣) حيث يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحددة كأرض ومباني مملوكة لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال، أو لكلا الأمرين، بالقيمة العادلة بناءً على تقييم السوق المفتوح الذي يتم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مسجلة مستقلة، والتي قامت بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين. تقوم شركة التقييم بتقديم القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة كل سنة أشهر.

لقد تم تحديد القيمة العادلة مع الأخذ في الاعتبار إيرادات التكاليف النقدية المخصومة. في حال كان لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية. وفي هذا الشأن، تم أخذ اتفاقيات الإيجار الحالية للمجموعة في الحسبان، والتي تم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتوافق مع تلك العقارات المماثلة في نفس الموقع.

في حال كانت الشركة لا تمتلك اتفاقيات إيجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حيثما كان ملائماً، مع الأخذ بالاعتبار معاملات السوق الأخيرة، لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة. ويتم تعديل تلك القيم بالنظر إلى الاختلافات في السمات الهامة مثل حجم العقار.

فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء، تم تحديد القيمة الخاصة بها باستخدام طريقة التقييم المتبقية والتي تتضمن مزيجاً من كل من طريقتي الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على أساس افتراض إنجاز هذه العقارات كما في تاريخ التقييم، والتي تتم منها إقتطاعات مناسبة مقابل تكاليف إنجاز المشروع، وذلك بغرض تقدير قيمة العقار في حالته للراهنة.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهج المتبع من قبل شركة التقييم المسجلة المستقلة وبرايمهم أن هذه الافتراضات والمنهجية تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية ومستقبل السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

(ج) تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

وفقاً لذلك، بناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم الاعتراف بأرباح قيمة عادلة تبلغ ٢,١٠٤,٨ مليون درهم (٢٠١٢: أرباح قيمة عادلة ٢٠٧,٧ مليون درهم) ضمن الأرباح أو الخسائر.

١٣ العقارات للتطوير

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
١,٥٥٥,٥٣٦	١,١٩٤,٧٥٨	في ١ يناير
٤٦٠,١٤٢	٥٤,٥١٠	الإضافات خلال السنة
(٢٢٢,٩٣٣)	(١,٠٢٧,٨٩١)	تكلفة العقارات المباعة
(٥٩٧,٩٨٧)	(١٤٠,٤٥١)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (راجع إيضاح ١٢ (أ))
<u>١,١٩٤,٧٥٨</u>	<u>٨٠,٩٢٦</u>	في ٣١ ديسمبر

(أ) مخصص انخفاض القيمة

تقوم الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية لمحفظة العقارات للتطوير الخاصة بها كما في تاريخ كل تقرير.

خلال السنة الحالية، قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة الدفترية لعقارات للتطوير ورأوا أنه لا يوجد إنخفاض في القيم العادلة لهذه العقارات كما في تاريخ التقرير وبالتالي لم يتم الاعتراف بخسائر إنخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

١٤ الذمم المدينة طويلة الأجل

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
١٥٠,٩٧٧	٩٩,٩٥٠	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
٧٠٠	٧٠٠	الذمم المدينة الأخرى
<u>١٥١,٦٧٧</u>	<u>١٠٠,٦٥٠</u>	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

(أ) ذمم المحتجزات المدينة

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢٧٨,٥٨٢	٢٢٦,١٨٩	في ٣١ ديسمبر
(٨,٣٠٣)	(٨,٠٨٣)	نقصا: الفرق بين التكلفة المضافة والقيمة الدفترية لذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ٧)
٢٧٠,٢٧٩	٢١٨,١٠٦	
١٥٠,٩٧٧	٩٩,٩٥٠	المفصّل عنه في بيان المركز المالي الموحد:
١١٩,٣٠٢	١١٨,١٥٦	ذمم المحتجزات المدينة طويلة الأجل
٢٧٠,٢٧٩	٢١٨,١٠٦	الاستحقاق قصير الأجل من ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٨)

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في الإيضاح ٣٦ (أ).

١٥ إستثمارات أخرى

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٤,٨٢٤	٥,٢٩٤	في ١ يناير
٤٧٠	١٨٦,١٢٧	الإضافات (راجع إيضاح ٢٣ ج)
٥,٢٩٤	(٤٣٤)	(الخسائر)/الأرباح من إعداد التقييم للقيمة العادلة (راجع إيضاح ٨)
٥,٢٩٤	١٩٠,٩٨٧	في ٣١ ديسمبر

يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة بالرجوع إلى أسعار العروض المدرجة كما في تاريخ التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية الراجعة بالتكلفة حيث لا تتوفر بيانات سوقية ملحوظة وعليه فإن النظام المتدرج للقيمة العادلة هو على النحو التالي:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
١٩٠,٩٨٧	٤,٥٠٠	١٨٦,٤٨٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ استثمارات أخرى
٥,٢٩٤	٤,٥٠٠	٧٩٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٢ استثمارات أخرى

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥ استثمارات أخرى (تابع)

الجدول التالي يظهر التسويات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي للمستوى ١ من القيمة العادلة.

المستوى ١:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٤	٧٩٤	الأوراق المالية الاستثمارية
-	١٨٦,١٢٧	الرصيد الافتتاحي
		الإضافات
٤٧٠	(٤٣٤)	إجمالي الأرباح أو الخسائر - صافي:
		في بيان الدخل الموحد
٧٩٤	١٨٦,٤٨٧	الرصيد الختامي
=====	=====	

(أ) الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة بعض الاستثمارات في أوراق مالية، والتي تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال حساب الأرباح والخسائر وتم احتسابها بالقيمة العادلة.

(ب) الاستثمار في صناديق عقارية تسجل بالتكلفة

تشتمل الاستثمارات أعلاه على استثمار بقيمة ٤,٥ مليون درهم في صندوق عقاري. ويمثل هذا المبلغ المستثمر ثلاث مطالبات لرأس المال تصل إلى ٩٠% من التزام المجموعة للاستثمار في الصندوق العقاري. ويتم تسجيل الاستثمار أعلاه بالتكلفة. ويرى مجلس الإدارة أن القيمة العادلة لهذا الاستثمار لا تختلف بصورة مادية عن قيمته الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

(ج) استثمارات أخرى في الأدوات المالية

خلال السنة الحالية، قامت الشركة باستثمار مبلغ ١٨٤,٤ مليون درهم في أدوات مالية متنوعة محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. بلغت القيمة السوقية لهذه الأدوات المالية حتى تاريخ التقرير ١٨٤,٠ مليون درهم، أيضاً قامت الشركة بتسجيل إيرادات فائدة بمبلغ ٢,٩ مليون درهم. إن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها خلال السنة الحالية وعلى وجه التحديد بغرض هذه الاستثمارات. قام مجلس الإدارة باعتماد هذه الاستثمارات والتأكد من أنها محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. راجع أيضاً الإيضاحين ٧ و ٢٣ (ج).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر أسعار الأسهم والنظام المتدرج للقيمة العادلة المتعلقة باستثمارات أخرى في الإيضاحات ٣٦ (أ)، و ٣٦ (د)، و ٣٦ (هـ) على التوالي.

١٦ المخزون

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦,٧٢٤	٢٥,٥١٢	المواد المتعلقة بالمشاريع
٦,٥٤١	٥,٣٨١	المخزون التجاري
٩٠٩	٨٨٥	قطع الغيار والمستهلكات
(١,٠٠٦)	(٥٣٤)	ناقصاً: مخصص المواد بطيئة الحركة
٣٣,١٦٨	٣١,٢٤٤	
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٧ أعمال العقود قيد الإنجاز / الفواتير الزائدة عن التقييم

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٨,٤٨٦,١٠٧ (٨,٤٥٦,٩١٠)	٧,٠٠٩,٧٨٠ (٦,٦٩٣,٤٥٨)	التكاليف زائداً الأرباح المنسوبة ناقصاً الخسائر المتوقعة ناقصاً: فواتير سير الأعمال
٢٩,١٩٧	٣١٦,٣٢٢	
١٨٧,٦٥١ (١٥٨,٤٥٤)	٣٦٦,٥٠٣ (٥٠,١٨١)	المفصّل عنه في بيان المركز المالي الموحد: أعمال العقود قيد الإنجاز الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ٢١)
٢٩,١٩٧	٣١٦,٣٢٢	

١٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢,٤٤٨,٠٠٩ ١٧,٠٥٥ ١١٩,٣٠٢	٢,١٦٤,٦٨٢ ٨,٤٠٠ ١١٨,١٥٦	الأدوات المالية الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة الذمم المدينة من بيع عقارات ذمم المحتجزات المدينة (راجع الإيضاح ١٤ (أ))
٢,٥٨٤,٣٦٦ (٩٤١,١٤١)	٢,٢٩١,٢٣٨ (١,٧٧٠,١٣٧)	ناقصاً: المخصص للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها (راجع إيضاح ٣٦ (أ))
١,٦٤٣,٢٢٥ ١٦٢,٧٢٨	٥٢١,١٠١ ٥٤,١٥٦	الذمم المدينة الأخرى
١,٨٠٥,٩٥٣	٥٧٥,٢٥٧	(إجمالي أ)
١١٩,١٧٨ ٢٧,٠٥٤	٤,٧٤٩ ٢٣,٢٥٦	الأدوات غير المالية السلفيات المدفوعة مقدماً إلى المقاولين السلفيات والمبالغ المدفوعة مقدماً
١٤٦,٢٣٢	٢٨,٠٠٥	(إجمالي ب)
١,٩٥٢,١٨٥	٦٠٣,٢٦٢	(إجمالي أ + ب)

(١) تم تخصيص بعض ذمم العقود المدينة لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي حصلت عليها إحدى الشركات التابعة (راجع الإيضاحين ٢٣ و ٢٤).

(٢) يتم في الإيضاح ٣٦ (أ) بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٩ معاملات مع أطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة المتضمن في المعيار ٢٤ من معايير المحاسبة الدولية. وتعتقد إدارة المجموعة أن تلك المعاملات تتم وفقاً لشروط وبفود مشابهة لتلك التي يمكن الحصول عليها من أطراف أخرى. وفيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم بيانها بصورة منفصلة في موضع آخر في هذه البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٦١,٩٠٣	٤٩,٧٩٧	إيرادات إدارة مشاريع وإيرادات من عقود
٧٦,٤٢٥	-	قروض طويلة الأجل تم الحصول عليها من طرف ذي علاقة، بنك
-	١,٩٦٨,٨٧٣	قروض طويلة الأجل تم دفعها إلى طرف ذي علاقة، بنك
٥٤٢	٢٩٣	فوائد مكتسبة من وديعة
١,٩٨٨	١,٩٢٠	فوائد على سحوبات على المكشوف
١٠٨,٥٥٩	٥٦,٠٧٣	فوائد على قروض لأجل
٩٨,٠٠٠	٢,٤٥٩,٦٣٥	بيع عقارات (راجع الإيضاحين ١٢ و ١٣)
١٢٣,٢٥٣	-	أموال مع ائتلاف مشترك
-	١٢٣,٢٥٣	أموال محولة من ائتلاف مشترك (راجع ايضاح (١) انهاء)
-	-	فيما يلي التعويضات لموظفي الإدارة الرئيسيين:
٨,٥٧٨	٧,٣١٦	رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٣٢٥	٣٤٦	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
=====	=====	

(١) خلال السنة الحالية، استلمت الشركة مبلغ ١٢٣,٣ مليون درهم كان محتفظ به بصفة أمانة لدى ائتلاف مشترك.

(٢) لقد وافق مجلس إدارة الشركة على بيع بعض العقارات بمبلغ ٢,٤٥٩.٦ مليون درهم إلى أطراف ذات علاقة. وقد تم تحديد الأسعار لهذه المعاملات بناءً على تقييم السوق المفتوح الذي تم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مستقلة. وقد تم استخدام العائدات الناتجة من من بيع تلك العقارات لسداد قروض تم الحصول عليها من عدة بنوك، لا سيما مبلغ ١,٩٦٨,٩ مليون درهم إلى طرف ذي علاقة، بنك. راجع أيضاً إيضاحات ١٢، ١٣، و ٢٤ (ب).

يتم في الإيضاحين ٣٦ (أ) و ٣٦ (ب) على التوالي الإفصاح عن تعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بأرصدة الأطراف ذات العلاقة.

٢٠ النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٧٥٦	١,٠٧٥	النقد في الصندوق
-	-	نقد لدى البنوك :
-	٣٦,١١٩	في حسابات ودائع مرهونة
٢٠١,٨٥٥	١٦٤,٧٠٧	في حسابات جارية
٧,٥٥٦	٨٨,٢٦٩	في حسابات ودائع أخرى
١٧,٣٠٠	٣٩,٢٨٦	في حسابات ودائع أخرى يتجاوز تاريخ استحقاقها فترة الثلاثة أشهر
=====	=====	
٢٢٧,٤٦٧	٣٢٩,٤٥٦	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٠ النقد في الصندوق ولدى البنوك (تابع)

(أ) النقد وما يعادله

٢٠١٢	٢٠١٣
ألف درهم	ألف درهم
٢١٠,١٦٧	٢٥٤,٠٥١
(٤٦,٠٠٧)	(١٣١,٠٥٣)
(١٩,٣٩١)	-
١٤٤,٧٦٩	١٢٢,٩٩٨

يتألف النقد وما يعادله مما يلي:

النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة ودائع أخرى تستحق خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر)
سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢٣)
فواتير/شيكات مخصصة (راجع الإيضاح ٢٣)

(ب) النقد لدى البنوك في حسابات ودائع

يخضع النقد لدى البنك في حسابات ودائع لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

(ج) أرصدة لدى طرف ذي علاقة

يشتمل النقد لدى البنك على أرصدة لدى طرف ذي علاقة، أحد البنوك، بمبلغ ٥٢,٧ مليون درهم (٢٠١٢: ١٤٤,٣ مليون درهم).

يتم في الإيضاح ٣٦ (ج) بيان تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل الحساسية للموجودات المالية.

٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٢	٢٠١٣
ألف درهم	ألف درهم
٨٥٠,٦٦٣	٦٨٩,٢٠٧
١٠٠,٢٢٣	٦٧,٣٨٦
١,٢٩٧,٤٠٦	٥٦٧,٧١٤
(٣٤)	-
٢,٢٤٨,٢٥٨	١,٣٢٤,٣٠٧
١٥٨,٤٥٤	٥٠,١٨١
١٥٨,٤٥٤	٥٠,١٨١
٢,٤٠٦,٧١٢	١,٣٧٤,٤٨٨

الأدوات المالية

ذمم دائنة تجارية

ذمم محتجزات دائنة

ذمم دائنة أخرى واستحقاقات (راجع إيضاح (أ) لنهائه)

المبالغ مستحقة الدفع عن عقود مقايضة أسعار فائدة (راجع إيضاح ٢٩(ج))

(إجمالي (أ))

الأدوات غير المالية

الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٧)

(إجمالي (ب))

(إجمالي (أ+ب))

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى (تابع)

(أ) الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣,١٢٨	-	تشتمل الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات:
٩٩,٣٦٢	٨٣,٠٦٥	مبلغ مستحق الدفع لشراء أراضي
٥١٦,٢٩٦	١٠٩,١٨٨	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
		مخصصات دفعات تكاليف المقاولين

يتم في الإيضاح ٣٦(ب) بيان تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى.

٢٢ السلفيات والودائع

(أ) الاستحقاق قصير الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٦٩٣	٤,٤٤٤	الأموال المالية
		ودائع الضمان
١٢,٦٩٣	٤,٤٤٤	(إجمالي)
٣٥,٣٩٥	١٥٦,٩٦٧	الأموال غير المالية
١٧,٨٦٣	١١,٨١٩	السلفيات المتعلقة بعقود الانشاءات
		الإيرادات المستلمة مقدماً
٥٣,٢٥٨	١٦٨,٧٨٦	(إجمالي)
٦٥,٩٥١	١٧٣,٢٣٠	(إجمالي (أ+ب))

يتم في الإيضاح ٣٦(ب) بيان تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالسلفيات والودائع.

(ب) الاستحقاق طويل الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٧٥,٧٨٤	١٠٨,٢٩٣	الأموال غير المالية
		سلفيات من بيع عقارات (راجع الإيضاح (١) أنهاء)

(١) تتمثل السلفيات من بيع عقارات بالمبالغ المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات وفقاً لجدول السداد المبين في اتفاقية البيع والشراء والتي يتم بموجبها الاعتراف بالإيرادات فور تسليم العقارات.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٣ القروض المصرفية قصيرة الأجل

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية قصيرة الأجل الخاصة بالمجموعة التي تخضع لفائدة والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٦(ب) و ٣٦(ج) على التوالي.

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٦,٠٠٧	١٣١,٠٥٣	السحوبات المصرفية على المكشوف
١٩,٣٩١	-	الفواتير/الشيكات المخصومة
٤٠,٩٥٩	-	إيصالات الأمانة
١٠٦,٣٥٧	١٣١,٠٥٣	

(أ) الأحكام والشروط الهامة للقروض المصرفية قصيرة الأجل

تم الحصول على القروض المصرفية قصيرة الأجل لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة وتخضع هذه القروض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

(ب) القروض المصرفية قصيرة الأجل من طرف ذي علاقة

تشتمل القروض المصرفية قصيرة الأجل على مبلغ ٠,٤ مليون درهم (٢٠١٢: ٤٣,٥ مليون درهم) مستحق إلى طرف ذي علاقة، أحد البنوك.

(ج) تسهيل خط ائتمان

خلال السنة الحالية، قامت الشركة باستخدام مبلغ ٩٥,٥ مليون درهم تم الحصول عليه من تسهيلات ائتمانية جديدة بفرض الاستثمار في بعض الاستثمارات المالية. يخضع هذا القرض لفائدة وفقاً لمعدلات السوق الاعتيادية. راجع إيضاح ١٥.

(د) الضمانات

إن القروض المصرفية قصيرة الأجل الخاصة بالمجموعة مضمونة بموجب:

- (١) سندات إنشائية؛
- (٢) ضمانات جماعية وفردية من الشركة؛
- (٣) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ ١٨٤,٤ مليون درهم؛
- (٤) خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثرمو ذ.م.م. "شركة تابعة" لن يتم خفضها إلى ما دون ٨١% طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و
- (٥) تخصيص بعض ذمم العقود المدنية وذمم المحتجزات المدنية (راجع الإيضاح ١٨).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول البنود التعاقدية للقروض المصرفية طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة التي تخضع لفائدة والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٦ (ب) و ٣٦ (ج) على التوالي.

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٥٣٦,١٧٧	١,٤٣٨,١٥٤	في ٣١ ديسمبر
(٥٣٧,٩٠٧)	(٣٦٠,٠٠٠)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
٢,٩٩٨,٢٧٠	١,٠٧٨,١٥٤	الاستحقاق طويل الأجل

تخضع القروض المصرفية طويلة الأجل لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

(أ) الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٧٦٩,٠٧٥	٣,٥٣٦,١٧٧	فيما يلي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل:
٧٦,٤٢٥	-	في ١ يناير
(٣٠٩,٣٢٣)	(٢,٠٩٨,٠٢٣)	القروض التي تم الحصول عليها خلال السنة
		المبالغ المسددة خلال السنة
٣,٥٣٦,١٧٧	١,٤٣٨,١٥٤	في ٣١ ديسمبر

(ب) الأحكام والشروط العامة المهمة للقروض المصرفية طويلة الأجل

(١) خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة بإعادة التفاوض على بنود وشروط بعض السحوبات على المكشوف بقيمة ٣٠٠ مليون درهم وتم تحويلها إلى قرض مصرفي طويل الأجل. كان هذا القرض مستحق السداد على ١٢ قسط نصف سنوي يبدأ من ١ يناير ٢٠١٣. تبلغ القيمة المتبقية من القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٨٩,٢ مليون درهم. إلا أنه، خلال السنة قامت الشركة بسداد القرض بالكامل.

(٢) خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاق مع طرف ذي علاقة، بنك، للحصول على قرض لأجل بقيمة ١,٠٧٨,٢ مليون درهم استخدمته المجموعة لتسوية القروض المصرفية قصيرة الأجل القائمة في ذلك التاريخ. وكان هذا القرض مستحق السداد على ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية ابتداءً من إبريل ٢٠١٤. خلال السنة الحالية، تم تعديل شروط السداد ويتم الآن سداد القرض على ٦ أقساط سنوية متساوية تبلغ قيمة القسط ١٠٠ مليون درهم تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وتبلغ الدفعة الأخيرة ٤٧٨,٢ مليون درهم تستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، بلغت قيمة القرض قيد السداد ١,٠٧٨,٢ مليون درهم (٢٠١٢: ١,٠٧٨,٢ مليون درهم). إن القرض المصرفي طويل الأجل مضمون بموجب:

- ضمان تجاري من الشركة؛
- تخصيص بعض ذمم العقود المدينة و ذمم المحتجزات المدينة؛
- سند إذني بمبلغ ١,٠٧٨,٢ مليون درهم.

(٣) خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة على قرض لأجل بمبلغ ١,٣٧٠,٣ مليون درهم من طرف ذي علاقة، بنك، بلغت قيمة القرض قيد السداد مبلغ ١٣٠,٨ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. خلال السنة الحالية قامت للشركة بسداد القرض بالكامل. راجع إيضاح ١٩.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

(ب) الأحكام والشروط العامة المهمة للقروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

(٤) لدى الشركة تسهيلات قرض لأجل بمبلغ ٢٩٠ مليون درهم من أحد البنوك وكان يتم سداد القرض على ٤٠ قسط ربع سنوي ابتداءً من ٣١ مارس ٢٠٠٦. خلال السنوات السابقة، تم زيادة القرض لأجل ليصل إلى ٤٠٠ مليون درهم وقد تمت إعادة هيكلته ليصبح مستحق السداد بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٤. خلال السنة قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٠ مليون درهم. إلا أن الإدارة لا تزال تتفاوض مع البنك حول شروط السداد. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، بلغت قيمة القرض قيد السداد ٣٦٠ مليون درهم (٢٠١٢: ٤٠٠ مليون درهم). إن القرض مضمون بموجب:

- (أ) إيداع سند ملكية عقار مع تعهد بإنشاء رهن قانوني على العقار في أي وقت خلال مدة القرض في حال التأخر عن السداد؛
- (ب) تخصيص بوليصة تأمين لعقار؛
- (ج) تخصيص بعض متحصلات تأجير بعض العقارات؛
- (د) شيك ضمان بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم يمكن صرفه نقداً من قبل البنك في حال التأخر عن السداد.

(٥) خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذي علاقة، بنك، من أجل ضم قروض هامة في اتفاقية واحدة. وفقاً لشروط السداد المعدلة، بلغت قيمة القرض ١,٨٣٨ مليون درهم وكان القرض مستحق السداد على ٥ أقساط سنوية متساوية تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠١٧. إلا أنه، خلال السنة الحالية قامت الشركة بسداد القرض بالكامل من خلال بيع عقارات. راجع إيضاح ١٩.

٢٥ إيرادات مؤجلة

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٨,٦٨٨	٢٦,٤٣٨	في ١ يناير
(٢,٢٥٠)	(٢٦,٤٣٨)	نقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة (راجع إيضاح ٩)
٢٦,٤٣٨	-	في ٣١ ديسمبر

في عام ٢٠٠٣ حصلت الشركة على قطعة أرض من حكومة دبي كمنحة. تشمل هذه المنحة على منحتين منفصلتين. لقد تم تقييم المنحة الأولى من مساحة الأرض بشرط بناء ميدان للسيارات يتضمن مضمار لسباق السيارات والموجودات ذات العلاقة. وتشتمل المنحة الأخرى على الجزء المتبقي من مساحة الأرض وليس هنالك شروط مرفقة بهذه المنحة سوى الالتزام بالقوانين المحلية ذات العلاقة. تم قيد الأرض والمنحة المترافقة معها على أساس إجمالي المبلغ بالقيمة العادلة للأرض في وقت منحها استناداً لتقييم السوق المفتوح الذي تم إجراؤه من قبل شركة تقييم مسجلة مستقلة.

وقد تم الاعتراف بالقيمة العادلة للأرض الأخرى كإيرادات في سنة ٢٠٠٣ حيث لا توجد شروط متعلقة بهذه الأرض.

لغاية السنة السابقة، كان يتم الاعتراف بالمنحة المتعلقة بأرض ميدان السيارات في البيانات المالية الموحدة كإيرادات مؤجلة على مدى العمر الافتراضي المقدر لميدان السيارات والبالغ ٢٠ سنة. خلال السنة الحالية، قامت الشركة إما بتسليم الوحدات التي بيعت في مورتورسيتي أو قامت بتحويل الوحدات الغير مبيعة في المورتورسيتي إلى عقارات استثمارية. لذا كان تسجيل الرصيد المتبقي للإيرادات المؤجلة في الأرباح أو الخسائر، هذا وقد تم في السنوات السابقة تسجيل تكلفة بناء ميدان السيارات كجزء من التكلفة المباشرة لتطوير مشروع مورتورسيتي. وفقاً لذلك، قامت الشركة بالاعتراف بالرصيد المتبقي من الإيرادات المؤجلة في الأرباح والخسائر كإيرادات أخرى خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. راجع أيضاً الإيضاحين ١٢ و ١٣.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٦ النعم الدائنة طويلة الأجل

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٣٦٩	٣٦٤	نعم محتجزات دائنة
٨,٤٣٥	٥,٢٠٠	نعم دائنة أخرى
-----	-----	
١٤,٨٠٤	٥,٥٦٤	
=====	=====	

٢٧ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٨,٧٠٠	٧٩,٩٧٥	في ١ يناير
١٤,٤٧٩	١٧,٢٤٤	المخصص المكون خلال السنة
(١٣,٢٠٤)	(١٦,٦٤٠)	المبالغ المنفوعة خلال السنة
-----	-----	
٧٩,٩٧٥	٨٠,٥٧٩	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

يتم احتساب مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المبين كمطلوبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٨ رأس المال وأسهم الخزينة

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	المصدر والمدفوع بالكامل: (٣,٣٦٦,٨٥٦,٤٨٣:٢٠١٢) ٣,٣٦٦,٨٥٦,٤٨٣ بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	أسهم الخزينة المشتراه: (١,٣٢٩,١٠٩:٢٠١٢) ١,٣٢٩,١٠٩ بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
-----	-----	
٣,٣٦١,٨٥٩	٣,٣٦١,٨٥٩	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، يتألف رأس المال من أسهم عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية استلام توزيعات الأرباح التي تعلن من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوي كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

تتمثل تكلفة أسهم الخزينة المشتراه في شراء أسهم الشركة من قبل شركة تابعة. ويتم بيان تلك التكلفة كخصم من حقوق الملكية.

في نهاية السنة، يقترح مجلس الإدارة أسهم منحة بنسبة ٥% من قيمة رأس المال المدفوع. وسوف يتم اعتماد ذلك خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٩ الاحتياطات

(أ) الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، يتم تخصيص ١٠% من صافي الأرباح السنوية للشركة وشركاتها التابعة للاحتياطي القانوني حتى يصبح ذلك الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠% من رأس المال المدفوع. ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس المال المدفوع للشركة. خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتحويل مبلغ ١٥٧,٩ مليون درهم (٢٠١٢: ١٧,٦ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

(ب) الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص ١٠% من صافي الأرباح السنوية للاحتياطي العام. ويمكن إيقاف التحويلات للاحتياطي العام بناءً على توصية مجلس الإدارة أو عندما يصبح مساوياً لـ ٥٠% من رأس المال المدفوع. أوصى مجلس الإدارة خلال السنة الحالية والسنوات السابقة بعدم تخصيص ١٠% من صافي الأرباح إلى الاحتياطي العام.

(ج) احتياطي التغطية

إن المعيار المحاسبي الدولي ٣٩ (المعدل ٢٠٠٣)، الأدوات المالية: الاعتراف والقياس، يتطلب الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة في بيان المركز المالي الموحد بقيمتها العادلة. تستخدم المجموعة عقود مقايضة أسعار الفائدة لتغطية المخاطر المتعلقة أساساً بالتغير في التدفقات النقدية الناتجة عن تقلبات أسعار الفائدة على القروض المصرفية طويلة الأجل.

في السنوات السابقة، حصلت المجموعة على حزمة جديدة من عقود مقايضة أسعار الفائدة على أساس الاستحقاق بصيغ تخيفية دورية لتغطية محفظة قروضها طويلة الأجل. لقد تم استخدام عقود المقايضة لحماية القروض المصرفية طويلة الأجل التي حصلت عليها الشركة من التعرض لأي زيادة في أسعار الفائدة. خلال السنة الحالية، تم إنهاء وتسوية عقود مقايضة أسعار الفائدة. وتم تحويل المبلغ المضاف إلى احتياطي التغطية إلى بيان الدخل الموحد.

٣٠ الحصة في الائتلافات المشتركة الأخرى

(أ) العقارية للاستثمار ذ.م.م

لدى المجموعة حصة بنسبة ٥٠% من حقوق الملكية في شركة "العقارية للاستثمار ذ.م.م". فيما يلي حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الائتلاف المشترك:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٣,٠٠٨	٢٣٧,٤٤٥	المركز المالي:
١٤٧,٨٣٤	٨٨,٦٧٦	الموجودات غير المتداولة
(٥٧٤)	(٥٦,٥٠٠)	الموجودات المتداولة
(١٠٦,٨٣٤)	(٣١,٩٣٥)	المطلوبات غير المتداولة
(٦,٣٧٦)	(٦,٧٣٦)	المطلوبات المتداولة
		المعاملات الداخلية المحذوفة
١٧٧,٠٥٨	٢٣٠,٩٥٠	صافي الموجودات
		نتائج العمليات
٧٠,٦١١	٢٤٩,٠١٦	الإيرادات
(٦٨,٥٥١)	(١٨٥,١٢٤)	المصروفات
٢,٠٦٠	٦٣,٨٩٢	الأرباح

خلال السنة، قامت شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بإقتراح ودفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٢: ٢٥ مليون درهم) إلى الشركة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٠. الحصص في الائتلافات المشتركة الأخرى (تابع)

(ب) إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م.

في ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٠% من رأس مال إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م. (إيميكول). واستحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠% من أسهم الائتلاف المشترك اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٠٦ بتكلفة قدرها ٢,٥ مليون درهم. ويشتمل هذا المبلغ على قيمة الشهرة التجارية البالغة ١,٣ مليون درهم.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تمتلك المجموعة ٥٠% من حصص " إيميكول ". فيما يلي تفاصيل حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الائتلاف المشترك:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
		المركز المالي:
٧٥٥,٣٥٦	٧٥٦,٨٥٣	الموجودات غير المتداولة
٥٨,١٧٦	٧٩,٧٧٦	الموجودات المتداولة
(٣٩٣,٩٧١)	(٤٢٤,١٧٦)	المطلوبات غير المتداولة
(١٣٣,٨٠١)	(١١٣,٤٤٠)	المطلوبات المتداولة
-----	-----	
٢٨٥,٧٦٠	٢٩٨,٥١٣	صافي الموجودات
=====	=====	
		نتائج العمليات
١٠٩,٠٨٨	٩١,٢٣٣	الإيرادات
(١٠٠,٨٧٥)	(٧٨,٤٨٠)	المصروفات
-----	-----	
٨,٢١٣	١٢,٧٥٣	الأرباح
=====	=====	

خلال السنة السابقة، أبرمت الشركة اتفاقية امتياز مع إيميكول، لتوفير المياه المبردة إلى مشروع الموتورسييتي. حيث قامت الشركة في السنة السابقة ولمرة واحدة بتسجيل تسوية التكلفة المتراكمة مقابل توفير المياه المبردة من قبل إيميكول عن الفترة السابقة وابتداءً من انتهاء تطوير مشروع الموتورسييتي وحتى ٢٠١٢ كمصاريف بقيمة ١٠٨ مليون درهم والتي تم احتسابها كإيرادات بالنسبة لإيميكول. وعليه، تم الاعتراف بحصة الشركة البالغة ٥٠% من هذه الإيرادات التي تم تسجيلها في إيميكول كتخفيض لمبلغ التكلفة المتراكمة. بالإضافة إلى ذلك، خفضت الشركة التكاليف المباشرة بمبلغ ٨١,٤ مليون درهم الذي يمثل حصة إيميكول من تكلفة البنية التحتية في الموتورسييتي.

(ج) الحصص في الائتلافات المشتركة

في السنوات السابقة، دخلت المجموعة في عدة ائتلافات مشتركة والمبين تفاصيلها أدناه:

(١) خلال العام ٢٠٠٨، أبرمت شركة ثيرمو ذ.م.م. اتفاقية مع أمينا بابيب لاين كونستركشن ذ.م.م. للأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وأعمال عقود أخرى خاصة بمشروع فيول فارم أفيشن بموجب ائتلاف مشترك. لا توجد عمليات للائتلاف المشترك خلال السنة الحالية.

(٢) خلال سنة ٢٠٠٤، أبرمت شركة إدارة ذ.م.م. اتفاقية مع كونفلونس (المعروفة سابقاً بأشيا باسيفيك بروجيكتس) لتنفيذ خدمات إدارة المشاريع بموجب الائتلاف المشترك. لا توجد عمليات للائتلاف المشترك خلال السنة الحالية.

٣١. الحصص غير المسيطرة

خلال ٢٠٠٣، استحوذت ثيرمو ذ.م.م. على ٥٠% من حقوق التصويت في أو أي تي سي ثيرمو ذ.م.م. وتم الاحتفاظ بالنسبة المتبقية البالغة ٥٠% من قبل مساهم الأقلية. كما تفقت ثيرمو مع مساهم الأقلية على أنه غير مسؤول عن المساهمة في رأسمال الشركة التابعة وقد قدم مساهم الأقلية عقارات بدون إيجار عوضاً عن مساهمته في رأسمال الشركة التابعة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

وهي تمثل الأتعاب المهنية المدفوعة/المستحقة لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل تقديم خدمات لأي لجنة وعن تكريس وقت واهتمام خاص لأعمال وشؤون الشركة ولأداء خدمات خارج نطاق أنشطتهم الاعتيادية. وفقاً لتفسير المادة ١١٨ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لعام ١٩٨٤ الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة، يتم الاعتراف بأتعاب أعضاء مجلس الإدارة كتخصيص من الأرباح المحتجزة.

٣٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٧٥,٧٨٩	١,٥٧٩,٦٥٥	أرباح منسوبة للمساهمين (ألف درهم)
٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم

٣٤ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة

(أ) الارتباطات الرأسمالية

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	الشركة والشركات التابعة لها
٣٠,٤٦٣	٤٩,٦٦٩	الارتباطات:
٣٩٠,٩٤٠	٣٩٠,٩٤٠	خطابات اعتماد
		الارتباطات الرأسمالية
٦٤٢,٧٧٥	٥٧٢,٤٣٢	الالتزامات الطارئة:
		خطابات الضمان
٣٩٦,٢٥٤	٣٩٦,٢٥٤	الشركات المسيطر عليها بصورة مشتركة
		الالتزامات الطارئة:
		خطابات الضمان (راجع إيضاح (١) أدناه)

(١) تم إصدار ضمان تجاري في السنة السابقة بالنيابة عن قرض تم الحصول عليه من قبل إئتلاف مشترك شركة إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م.

(ب) الالتزامات الطارئة

يوجد بعض المطالبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية. يقوم مجلس الإدارة بمراجعتها بشكل منتظم عند استلام مثل هذه الشكاوى و/أو المطالبات وتعامل كل حالة على حدة وفقاً لأهميتها وشروط العقد ذات الصلة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٥ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال هما إدارة الممتلكات العقارية وأنشطة البيع والإنشاء. وتشتمل الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية على الخدمات الفندقية. وفيما يلي التفاصيل الخاصة بإيرادات ونتائج وموجودات ومطلوبات القطاع:

إدارة الممتلكات والمبيعات العقارية ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠١٣			
١,١٥٥,٥٤٨	١,٠٧١,٠٨٨	٥٦,٥٥٤	٢,٢٨٣,١٩٠
٣,١٥١	٢٩٠	—	٣,٤٤١
٢٦,٧٧٧	—	—	٢٦,٧٧٧
٢,١٠٤,٧٢٤	—	—	٢,١٠٤,٧٢٤
١٦٢,٩٠٩	٤,٩٧٦	١,٤٦١	١٦٩,٣٤٦
٦٣,٨٩٢	—	١٢,٧٥٣	٧٦,٦٤٥
٣,٥١٧,٠٠١	١,٠٧٦,٣٥٤	٧٠,٧٦٨	٤,٦٦٤,١٢٣
إجمالي الإيرادات			
(٩٩٨,٢٧٥)	(١,٠١٣,٢٩٦)	(٣٧,٤٥٦)	(٢,٠٤٩,٠٢٧)
(٣٤,٩٦٤)	(٥٥,٠١٣)	(١٥,٠٥٦)	(١٠٥,٠٣٣)
(٤٩,٤٣٩)	(٨٨٠,٩٦٩)	—	(٩٣٠,٤٠٨)
٢,٤٣٤,٣٢٣	(٨٧٢,٩٢٤)	١٨,٢٥٦	١,٥٧٩,٦٥٥
لأرباح/(خسائر) للسنة			
٥,٥٩٥,٨٤٨	١,٢٥٩,٨٧١	٦٥,٢٩٦	٦,٩٢١,٠١٥
٢٣٠,٩٥٠	—	٢٩٩,٨٤٨	٥٣٠,٧٩٨
٥,٨٢٦,٧٩٨	١,٢٥٩,٨٧١	٣٦٥,١٤٤	٧,٤٥١,٨١٣
إجمالي الموجودات			
٩٩٢,٠٦٣	٢,٢٦١,٤٣٧	٥٩,٨٢٨	٣,٣١٣,٣٢٨
٦١,١٨٣	٤,٤٦٥	٤,١٣٧	٦٩,٧٨٥
٢,٨٠٠	١٢,٩٨٥	٢,٦٧٦	١٨,٤٦١
مصرفات وأسمالية الاستهلاك			
٤٦٧,٧٠٧	١,٠٨٣,٨٠٥	٩٠,٧٤٦	١,٦٤٢,٢٥٨
٩١٧	١٢,٢٤٧	٢١	١٣,١٨٥
١٤,٧٢٤	—	—	١٤,٧٢٤
٢٠٧,٦٨٦	—	—	٢٠٧,٦٨٦
٤,٧٩٠	٢,٥٤٣	١,٤٣٥	٨,٧٦٨
٢,٠٦٠	—	٨,٢١٣	١٠,٢٧٣
٦٩٧,٨٨٤	١,٠٩٨,٥٩٥	١٠٠,٤١٥	١,٨٩٦,٨٩٤
إجمالي الإيرادات			
(٤٢١,٢٠٩)	(٩٢٢,٨٤٩)	(٥٤,٨٤٧)	(١,٣٩٨,٩٠٥)
(٤١,٣١١)	(٥٩,٥٥٢)	(٤٤,٢٣٤)	(١٤٥,٠٩٧)
(١١٦,٠٥٩)	(٦١,٠٤٤)	—	(١٧٧,١٠٣)
١١٩,٣٠٥	٥٥,١٥٠	١,٣٣٤	١٧٥,٧٨٩
أرباح للسنة			
٥,٥٦١,٦٦٩	٢,٨٣٥,٠٢٥	٢٣١,٠٥٢	٨,٦٢٧,٧٤٦
١٧٧,٠٥٨	—	٢٨٧,٠٩٥	٤٦٤,١٥٣
٥,٧٣٨,٧٢٧	٢,٨٣٥,٠٢٥	٥١٨,١٤٧	٩,٠٩١,٨٩٩
إجمالي الموجودات			
٤,١٤٥,٨٩٢	٢,١٤٧,١٣٩	٢٣٦,٠٠٣	٦,٥٢٩,٠٣٤
٥٥٤,١٢١	١٩,٨١١	٢,٤٤٦	٥٧٦,٣٧٨
٥,٢٣٠	١٠,٧٩٤	٢,٨٣٧	١٨,٨٦١
مصرفات وأسمالية الاستهلاك			

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأنوات المالية

تشتمل الموجودات المالية المجموعة على الذمم المدينة طويلة الأجل والاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والمستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك. بينما تشتمل المالية المجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى ودائع التأمين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل. تم الإفصاح السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن إيضاح رقم ٣. ويوضح الجدول المبين أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها العادلة للسنتين الحالية والمقارنة:

إيضاح	المصنفة بالقيمة العادلة				
	القيمة العادلة آلف درهم	القيمة العفوية للتدفقات النقدية آلف درهم	أخرى باستحقة المطاوعة آلف درهم	القروض والذمم المدينة آلف درهم	من خلال الأرباح أو الخصائر آلف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
الموجودات المالية					
الذمم المدينة طويلة الأجل	١٠٠,٦٥٠	-	-	١٠٠,٦٥٠	-
الاستثمارات الأخرى	١٩٠,٩٨٧	-	-	-	١٩٠,٩٨٧
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٥٧٥,٢٥٧	-	-	٥٧٥,٢٥٧	-
المستحق من أطراف ذات علاقة	١٠٠,٩٢	-	-	١٠٠,٩٢	-
النقد في الصندوق ولدى البنك	٣٢٩,٤٥٦	-	-	٣٢٩,٤٥٦	-
الإجمالي	١,٢٠٦,٤٤٢	-	-	١,٠١٥,٤٥٥	١٩٠,٩٨٧
المطلوبات المالية					
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١,٣٢٤,٣٠٧	-	١,٣٢٤,٣٠٧	-	-
ودائع التأمين	٤,٤٤٤	-	٤,٤٤٤	-	-
المستحق لأطراف ذات علاقة	١,٩٦٦	-	١,٩٦٦	-	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	١٣١,٠٥٣	-	١٣١,٠٥٣	-	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	١,٤٣٨,١٥٤	-	١,٤٣٨,١٥٤	-	-
الذمم الدائنة طويلة الأجل	٥,٥٦٤	-	٥,٥٦٤	-	-
الإجمالي	٢,٩٠٥,٤٨٨	-	٢,٩٠٥,٤٨٨	-	-

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأصول المالية (تابع)

إيضاح	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر آلف درهم	القروض والذمم المدينة آلف درهم	أخرى بالتكلفة المضافة آلف درهم	المصنفة كخطية للتقلبات النقدية آلف درهم	القيمة الدفترية آلف درهم	القيمة العادلة آلف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٢						
الموجودات المالية	-	١٥١,٦٧٧	-	-	١٥١,٦٧٧	١٥١,٦٧٧
الذمم المدينة طويلة الأجل	٥,٢٩٤	-	-	-	٥,٢٩٤	٥,٢٩٤
الاستثمارات الأخرى	-	١,٨٠٥,٩٥٣	-	-	١,٨٠٥,٩٥٣	١,٨٠٥,٩٥٣
الذمم المدينة التجارية والأخرى	-	١٣٤,٩١٦	-	-	١٣٤,٩١٦	١٣٤,٩١٦
المستحق من أطراف ذات علاقة	-	٢٢٧,٤٦٧	-	-	٢٢٧,٤٦٧	٢٢٧,٤٦٧
للأخذ في الصندوق ولدى البنك	-	-	-	-	-	-
الإجمالي	٥,٢٩٤	٢,٣٢٠,٠١٣	-	-	٢,٣٢٥,٣٠٧	٢,٣٢٥,٣٠٧
المطلوبات المالية	٧١	-	٢,٢٤٨,٢٩٢	-	٢,٢٤٨,٢٩٢	٢,٢٤٨,٢٩٢
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	(١)	-	١٢,٦٩٣	-	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣
ودائع التأمين	١٩	-	١٦,٨٣٦	-	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦
المستحق لأطراف ذات علاقة	٢٣	-	١٠٦,٣٥٧	-	١٠٦,٣٥٧	١٠٦,٣٥٧
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢٤	-	٣,٥٣٦,١٧٧	-	٣,٥٣٦,١٧٧	٣,٥٣٦,١٧٧
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٦	-	١٤,٨٠٤	-	١٤,٨٠٤	١٤,٨٠٤
الذمم الدائنة طويلة الأجل	٢١	-	-	(٣٤)	(٣٤)	(٣٤)
عقود مقايضة أسعار فائدة	-	-	-	-	-	-
الإجمالي	-	-	٥,٩٣٥,١٥٩	(٣٤)	٥,٩٣٥,١٢٥	٥,٩٣٥,١٢٥

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كان كما يلي:

٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٥١,٦٧٧	١٠٠,٦٥٠	١٤	الذمم المدينة طويلة الأجل
٥,٢٩٤	١٩٠,٩٨٧	١٥	الاستثمارات الأخرى
١,٨٠٥,٩٥٣	٥٧٥,٢٥٧	١٨	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١٣٤,٩١٦	١٠,٠٩٢	١٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢٦,٧١١	٣٢٨,٣٨١	٢٠	النقد لدى البنك
٢,٣٢٤,٥٥١	١,٢٠٥,٣٦٧		

تشتمل الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) على مبلغ ٨,٤ مليون درهم (٢٠١٢: ١٧,١ مليون درهم) من بيع عقارات حيث تحتفظ المجموعة بالملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها من قبل المجموعة كضمان تقارب مبلغ ٨,٤ مليون درهم (٢٠١٢: ١٧,١ مليون درهم).

خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة والمحتجزات المدينة (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) حسب أعمارها في تاريخ التقرير:

٢٠١٢	٢٠١٣	
المخصص ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	المخصص ألف درهم
—	٣٣٥,٤٣٩	—
٧٠٠	٢٧٣,٩٧٧	—
٢,٩٩٦	٣٣٧,٩٤٦	١١,٢٠٧
٩٣٧,٤٤٥	١,٧٨٧,٩٨١	١,٧٥٨,٩٣٠
٩٤١,١٤١	٢,٧٣٥,٣٤٣	١,٧٧٠,١٣٧
		٢,٣٩١,١٨٨

لم تتجاوز موعد استحقاقها

تجاوزت موعد استحقاقها منذ ١-٩٠ يوما

تجاوزت موعد استحقاقها منذ ٩١-٣٦٥ يوما

أكثر من عام

الإجمالي

تتعلق قطاعات الأعمال الخاصة بالمجموعة بصورة رئيسية بالاستثمار والتطوير في العقارات وأنشطة المقاولات في الإمارات العربية المتحدة. نتيجة للأزمة الاقتصادية العالمية التي شهدتها العالم مؤخراً، شهد قطاع العقارات ومجال الإنشاءات في الإمارات العربية المتحدة صعوبات تشغيلية وإتيمانية ومشكلات خاصة بالسيولة تتسم بالصعوبة المتزايدة. قد تؤثر هذه الأزمة على قدرة أنشطة مقاولات المجموعة على استرداد بعض الذمم المدينة بالكامل من الأعمال التي تم إنجازها وتوثيقها والأعمال التي تم إنجازها ولم يتم اعتمادها حتى الآن. وعليه، تم رصد مخصص إضافي بمبلغ ٨٤١,٢ مليون درهم (٢٠١٢: ١٥,٧ مليون درهم) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وتم الاعتراف بمخصص متراكم بمبلغ ١,٧٧٠,١ مليون درهم (٢٠١٢: ٩٤١,١ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ لذمم العقود المدينة بغرض الحد من أي خسائر محتملة قد يتم تكبدها في المستقبل.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأموال المالية (تابع)

(١) مخاطر الائتمان (تابع)

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها فيما يخص الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة خلال السنة:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٢٥,٧٣٣	٩٤١,١٤١	في ١ يناير
١٥,٦٩٣	٨٤١,٢٣٦	المخصص للسنة (راجع إيضاح ٨)
(٢٨٥)	(١٢,٢٤٠)	المبالغ المحذوفة / المخصص الذي تم عكسه خلال السنة
٩٤١,١٤١	١,٧٧٠,١٣٧	في ٣١ ديسمبر (راجع إيضاح ١٨)

(ب) مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفوائد وتأثير اتفاقيات التسوية كما في تاريخ التقرير:

المطلوبات المالية	القيمة	التدفقات النقدية	أقل من	أكثر من
٢٠١٣ ديسمبر	للف درهم	للف درهم	سنة	سنة
٢١	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧	—
٢٢	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤	—
٢٣	١,٩٦٦	١,٩٦٦	١,٩٦٦	—
٢٤	١٣١,٠٥٣	١٣٧,٦٠٦	١٣٧,٦٠٦	—
٢٥	١,٤٣٨,١٥٤	١,٧٢٥,٧٨٥	٤٢٧,٠٠٠	١,٢٩٣,٧٨٥
٢٦	٥,٥٦٤	٥,٥٦٤	—	٥,٥٦٤
الإجمالي	٢,٩٠٥,٤٨٨	٣,١٩٩,٦٧٢	١,٩٠٠,٣٢٣	١,٢٩٩,٣٤٩
المطلوبات المالية	القيمة	التدفقات النقدية	أقل من	أكثر من
٢٠١٢ ديسمبر	للف درهم	للف درهم	سنة	سنة
٢١	٢,٢٤٨,٢٩٢	٢,٢٤٨,٢٩٢	٢,٢٤٨,٢٩٢	—
٢٢	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	—
٢٣	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	—
٢٤	١٠٦,٣٥٧	١١١,٦٧٥	١١١,٦٧٥	—
٢٥	٣,٥٣٦,١٧٧	٤,٢٤٣,٤١٢	٦٤٥,٤٨٨	٣,٥٩٧,٩٢٤
٢٦	١٤,٨٠٤	١٤,٨٠٤	—	١٤,٨٠٤
٢٧	(٣٤)	(٤١)	(٤١)	—
الإجمالي	٥,٩٣٥,١٢٥	٦,٦٤٧,٦٧١	٣,٠٤٤,٩٤٣	٣,٦١٢,٧٢٨

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على النقد لدى البنك والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ٢٠ و ٢٣ و ٢٤). فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأموال المالية الخاضعة للفائدة لدى المجموعة في تاريخ التقرير:

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(ج) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

٢٠١٢	٢٠١٣
ألف درهم	ألف درهم
٢٤,٧٨٠	١٦٣,٦٢٤
=====	=====
الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة النقد لدى البنك - في حسابات ودائع	

تحليل حساسية الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

إن سعر الفائدة على النقد لدى البنك في حسابات الودائع ثابت وهو غير معرض للتغيير. لا تقوم المجموعة باحتساب أية موجودات مالية ذات أسعار فائدة ثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، لذلك فإن أي تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير لم يكن ليؤثر على الأرباح أو الخسائر.

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٢٠١٢	٢٠١٣
ألف درهم	ألف درهم
١١٩,٢٨٢	١٣١,٠٥٣
٣,٧٦٩,٠٧٥	١,٤٣٨,١٥٤
-----	-----
٣,٨٨٨,٣٥٧	١,٥٦٩,٢٠٧
=====	=====
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة القروض المصرفية قصيرة الأجل القروض المصرفية طويلة الأجل	

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

إن التغيير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان يؤدي إلى زيادة/(نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالقيم الموضحة أدناه. يستنتج التحليل المبين أدناه الفائدة المرسلة ويفترض أن جميع المتغيرات الأخرى تبقى ثابتة.

الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية

النقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم
--	--

٢٦,٠٥٩	(٢٦,٠٥٩)
=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٣٧,٦٥٤	(٣٧,٦٥٤)
=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

(د) مخاطر أسعار الأسهم

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

بعض استثمارات المجموعة في الأسهم الراجعة مدرجة في سوق دبي المالي. إن الزيادة بنسبة ١٠% في سعر الأسهم التي تحتفظ بها المجموعة كان يؤدي إلى زيادة القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ١,٩ مليون درهم (٢٠١٢: ٠,٥٣ مليون درهم)؛ وإن التغيير المساوي في المقدار والمضاد في الاتجاه كان يؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ١,٩ مليون درهم (٢٠١٢: ٠,٥٣ مليون درهم). يتم إجراء التحليل على نفس الأساس المتبع في سنة ٢٠١٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأنوات المالية (تابع)

(هـ) النظام المدرج للقيمة العادلة

يحلل الجدول المبين أدناه الأنوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. إن المستويات المختلفة للقيمة العادلة تم تحديدها كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
 - المستوى ٢: المدخلات خلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما بصورة مباشرة (أي كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي المستمدة من الأسعار)؛ و
 - المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تركز على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).
- لدى المجموعة استثمارات أخرى وعقارات استثمارية يتم بيانها بالقيمة العادلة. راجع أيضاً الإيضاحين ١٢ و ١٥.

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠١٣ ديسمبر			
١٨٦,٤٨٧	—	٤,٥٠٠	١٩٠,٩٨٧
—	—	٥,٠٩٢,٦٥٥	٥,٠٩٢,٦٥٥
=====	=====	=====	=====
٢٠١٢ ديسمبر			
٧٩٤	٣٤	٤,٥٠٠	٥,٣٢٨
—	—	٤,٦١١,٠٥٠	٤,٦١١,٠٥٠
=====	=====	=====	=====

لم يتم إجراء إعادة تصنيف خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. ويتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وهي تركز على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد بأنها منطقية وفقاً للظروف الراهنة. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

افتراض مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم أولي لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يشمل فترة ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ البيانات المالية، بناءً على بعض الأحداث والظروف المحددة التي، بصورة فردية أو جماعية، قد تلقى بشكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

قامت إدارة المجموعة بإعداد خططها المستقبلية للأعمال وتقديراتها للتكفقات النقدية للالتزامات عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفظ. وقد تم إعداد هذه التقديرات مع الأخذ بالاعتبار طبيعة وظروف عملها ودرجة تأثيرها بالعوامل الخارجية والمعلومات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة وقت إعداد هذه التقديرات.

بناءً على هذه التقديرات، ترى إدارة المجموعة أن المجموعة سوف تكون قادرة على مواصلة عملياتها خلال فترة الالتزام عشر شهراً التالية اعتباراً من تاريخ التقرير وأن افتراض مبدأ الاستمرارية المستخدم عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ملائم. سوف تتم إعادة تقييم مدى ملاءمة افتراض مبدأ الاستمرارية في تاريخ كل تقرير.

الاعتراف بالإيرادات من العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر عندما يتم نقل كافة مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. وتعتبر مخاطر وامتيازات الملكية الهامة قد انتقلت إلى المشتري عندما يتم نقل مخاطر الأسعار المرتبطة بها إلى المشتري من خلال توقيع العقد وحصول المشتري على حق الدخول للعقار.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات ضمن بيان الدخل عندما يكون من الممكن تقدير إيرادات العقد بصورة موثوقة. تبدأ المجموعة عادة بالاعتراف بالإيرادات عندما يمكن تقدير نتائج المشروع بصورة موثوقة. يعتمد قياس إيرادات العقود على طريقة نسبة الإنجاز وهي تتأثر بالعديد من احتمالات عدم اليقين التي تعتمد على نتائج أحداث مستقبلية. يتم الاعتراف بالإيرادات من التغييرات والمطالبات في أعمال العقود فقط عند احتمالية استردادها وتقدير القيمة بصورة موثوقة. وتحتاج التقديرات غالباً إلى تعديل عند وقوع الأحداث أو التأكد من الاحتمالات غير اليقينية. وبالتالي فإن قيمة إيرادات العقود قد ترتفع أو تنخفض من فترة إلى أخرى.

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة الخاصة بها لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام لمعرفة ما إذا كانت هناك أي بيانات ملحوظة تفيد بوجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة. وعليه، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عند وقوع حالة خسارة محددة أو حدث يعتبر، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة.

خسائر انخفاض قيمة العقارات للتطوير

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات للتطوير لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لانجاز هذه الوحدات للعقارات التي تبقى غير مبيعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة للانجاز، يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة للحدث أو لحالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق. فيما يتعلق ببعض العقارات، قامت الإدارة بالاستعانة بشركة تقييم مسجلة ومستقلة لمراجعة توقعات التدفقات النقدية المخصومة للتأكد من القيمة من الاستخدام. إن الافتراضات الهامة المستخدمة في وضع تقديرات هذه التدفقات النقدية تفترض توفر مبالغ كافية للمجموعة لإنجاز الانشاءات الخاصة بعقارات التطوير.

الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة سنوياً بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة والاستهلاك المحمل على الممتلكات والآلات والمعدات. قامت المجموعة بإجراء مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ولم تشر الإدارة إلى الحاجة لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات عن الفترة الحالية أو الفترات المستقبلية. إلا أنه سوف تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية مرة أخرى في العام التالي.

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٤٠ (المعدل في ٢٠٠٣). يتضمن الإيضاح ١٢ معلومات عن منهج التقييم المتبع من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية. في حالة تغير الافتراضات الهامة، قد يكون للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تأثير جوهري على الأرباح والخسائر وبيان المركز المالي للمجموعة في المستقبل.

مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن التقادم بصورة منتظمة. ولتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص للمخزون المتقادم ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام بشأن ما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تشير إلى وجود قدرة مستقبلية على بيع منتج ما وصافي القيمة القابلة للتحقيق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقيق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل تقديرات الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على العمر والحركة الماضية للمخزون.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

التقديرات والأحكام الهامة (تابع) ٣٧

أعمال المشروعات قيد الإنجاز

يتم بيان أعمال المشروعات قيد الإنجاز بالتكلفة زائدا الأرباح المقدرة بعد احتساب الخسائر المتوقعة، في حال وجودها. لتحديد الخسائر المتوقعة، تقوم إدارة المجموعة بتقدير نتائج كل عقد. قد تختلف النتائج النهائية للعقد عن التقديرات الموضوعة في وقت إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

مخصصات الذمم المدينة بما في ذلك الذمم المدينة لأطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة بمراجعة ذممها المدينة لتقييم مدى كفاية المخصصات على الأقل بصورة سنوية. إن مخاطر الائتمان لدى المجموعة منسوبة بصورة أساسية إلى الذمم المدينة التجارية/ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص ما ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام لمعرفة ما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تفيد بوجود انخفاض معقول ويمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. وبالتالي، يتم تكوين مخصص عند احتمال وقوع حالة خسارة أو حدث يعتبر، اعتمادا على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القدرة على استرداد التدفقات النقدية.

مخصص مصروفات الضمانات

يتم الاعتراف بمخصص مصروفات الضمانات عند إنجاز العقد وتسليمه للعميل خلال فترة الضمان. ويرتكز المخصص على البيانات السابقة للضمان وقياس كافة النتائج الممكنة مقابل الاحتمال وقوع أي منها.

المخصص مقابل المطالبات والالتزامات الطارئة

تقوم إدارة بصورة منتظمة بإجراء تقييم مفصل لكافة المطالبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال الاعتيادية وعليه، تقوم بتقدير المخصص اللازم لتسوية هذه المصروفات المالية. تركز عمليات التقييم المفصلة على الخبرة السابقة للإدارة في تسوية هذه المطالبات والالتزامات الطارئة وفقا لشروط تجارية، وتقييم النتائج الممكنة مقابل احتمال وقوع أي منها ومدى توفر أموال نقد لتسوية هذه التعرضات المالية. في حال اختلاف هذه التقديرات بشكل كبير، سوف يتم احتساب التغيير على أنه تغير في التقديرات وعليه، سوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بشكل كبير في المستقبل.