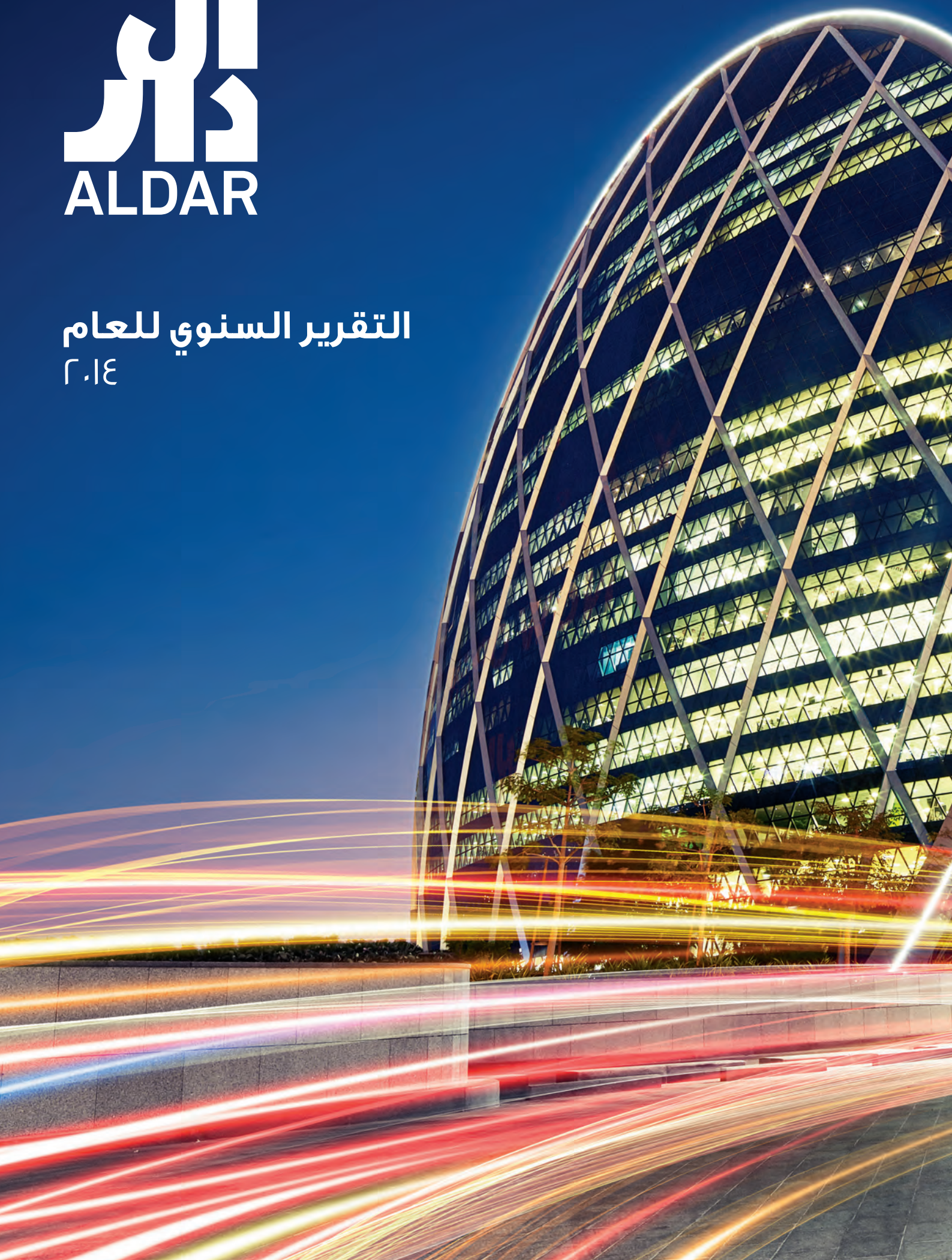




التقرير السنوي للعام ٢٠١٤



المحتويات

معلومات عن الشركة

٢	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٤	كلمة الرئيس التنفيذي
٦	كلمة الرئيس المالي

البيانات المالية

١١	تقرير مجلس الإدارة
١٢	مراجعة البيانات المالية
١٦	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٨	بيان المركز المالي الموحد
٢٠	بيان الدخل الموحد
٢١	بيان الدخل الشامل الموحد
٢٢	بيان التخيرات في حقوق الملكية الموحد
٢٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٢٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

لقد كان العام ٢٠١٤ من أكثر الأعوام نجاحاً بالنسبة للشركة وللقطاع العقاري في أبوظبي بشكل عام، حيث ساهم الاستقرار الاقتصادي والتنمية المستمرة للقطاعات المختلفة التي تشهدها الإمارة في زيادة الطلب الحقيقي والقوي على العقارات.



أبو بكر صديق الخوري
رئيس مجلس الإدارة

مواصلة استراتيجية النمو

شهد العام ٢٠١٤ أداءً ملحوظاً لشركة الدار العقارية واقتصاد أبوظبي بشكل عام، واصلت خلاله الإمارة السير بخطى ثابتة على طريق التنوع الاقتصادي والتنمية المستدامة. وسجل سوق العاصمة أبوظبي نمواً قوياً في الطلب على العقارات عالية الجودة مدفوعاً بالنمو السكاني المستمر والذي بلغ نحو ٦٪ سنوياً، وقد أسهم في ذلك عدد من العوامل أهمها انتعاش القطاعات غير النفطية والاستثمارات الضخمة التي خصصتها الحكومة لمشاريع البنية التحتية، فضلاً عن توسع القدرات الصناعية والجهود المستمرة لتطوير قطاعي التعليم والرعاية الصحية وإطلاق مركز مالي دولي جديد. ومن المتوقع أن يسجل الاقتصاد الإماراتي نمواً سنوياً بنسبة ٣,٥٪ نتيجة لذلك.

المؤلفة لاستراتيجية أعمالها بالسرعة المناسبة وفي الترتيب الصحيح لنقدم صورة واضحة لمستقبل الشركة.

وقد أضيف آخر أجزاء هذه اللوحة الفسيفسائية المتميزة في العام ٢٠١٤ عند تعيين محمد خليفة المبارك في منصب الرئيس التنفيذي للشركة، والذي جاء بمثابة خطوة مهمة بالنسبة لنا وعقب عملية بحث دقيقة وواسعة توجت باختيار الشخصية الأمثل لقيادة الدار نحو المزيد من النجاح في المستقبل.

وبالنظر إلى خبرته الواسعة في العمل المؤسسي بإمارة أبوظبي بشكل عام وشركة الدار بشكل خاص، يواصل محمد المبارك من خلال منصبه قيادة فريق العمل على درجة عالية من الكفاءة والخبرة، فيما ينصب تركيزه على المضي بالشركة قدماً نحو المرحلة القادمة من النجاح والأداء المتميز.

لقد كان العام ٢٠١٤ من أكثر الأعوام نجاحاً بالنسبة للشركة وللقطاع العقاري في أبوظبي بشكل عام، حيث ساهم الاستقرار الاقتصادي والتنمية المستمرة التي تشهدها الإمارة في خلق طلب حقيقي وقوي على العقارات، ولا زلنا ننظر بثقة إلى الركائز المتينة التي يتمتع بها سوقنا المحلي والتي تدعمها خطط تنموية واضحة للحكومة وإدارة مالية حكيمة إلى جانب زيادة مساهمة القطاعات الاقتصادية الأخرى في الناتج المحلي الإجمالي. وسنواصل تركيزنا على تنفيذ استراتيجيتنا المتمثلة في تعزيز متانة ميزانيتنا العمومية وتخفيض نسبة مديونيتنا وزيادة إيراداتنا المتكررة من العقارات المدرة للدخل، إلى جانب تعزيز جودة أرباحنا والاستفادة من الأراضي الواسعة التي نمتلكها والأهم من ذلك كله تحقيق أعلى قيمة ممكنة لمساهميننا.

وبينما نستذكر إنجازات العام الماضي ونتطلع قدماً نحو مواصلة أداؤنا القوي خلال العام ٢٠١٥، لا يسعني إلا أن أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى حكومة أبوظبي وكافة المستثمرين والعلماء على دعمهم المتواصل لنا والدور المهم الذي لعبوه في نجاح الدار وتقديمها. ولا بد لي أن أشكر موظفي الشركة الذين بذلوا الكثير من الجهد والوقت في مساعدة الشركة على تحقيق العديد من الإنجازات خلال العام الماضي. فلنهنئ أنفسنا جميعاً على المكانة القوية التي وصلنا إليها اليوم ونجاحنا في إرساء دعائم متينة لأعمالنا نركز عليها نحو المزيد من الازدهار والنمو المستدام في المستقبل.

وتعدّ الدار العقارية مساهماً فعالاً في مسيرة التنمية الاقتصادية المستمرة التي تشهدها الإمارة، وليست مجرد مستفيد منها، أضف إلى ذلك شراكتها الوثيقة مع حكومة أبوظبي. وبالنظر إلى المكانة البارزة التي تحتلها الشركة في الإمارة، باتت الدار العقارية اليوم الممثل الأمثل للقطاع الخاص لدى الحكومة، حيث نعمل جنباً إلى جنب في سبيل إرساء أسس متينة لبيئة أعمال حديثة تتسم بالإيجابية والشفافية، ما سهل علينا مشاركة تجاربنا وخبرتنا القوية مع مختلف قطاعات الأعمال وأسهم في تعزيز مستوى الطلب على مشاريعنا العقارية عالية الجودة من قبل المستثمرين المحليين والدوليين.

وبالنظر إلى مكانتها الرائدة في السوق العقاري في العاصمة أبوظبي، أخذت الدار على عاتقها مسؤولية كبيرة ودوراً بارزاً في المساهمة في الارتقاء بمعايير جودة المشاريع العقارية المطروحة في السوق، وباتت اليوم تتمتع بسجل حافل بالنجاح في مجال توفير بيئة مشجعة لكل من المستثمرين والعلماء. وقد لعبت الإجراءات التنظيمية التي تم طرحها في السوق دوراً هاماً في النمو القوي الذي شهده القطاع، حيث بات المطورون اليوم أكثر تركيزاً على طرح المنتج المناسب في الوقت المناسب بما يلبي الطلب الحقيقي من قبل العلماء. كما ساهم توفر المعلومات بشكل واسع وسهولة الحصول عليها في تعزيز قدرة المستثمرين على اتخاذ قرارات الشراء السليمة.

وقد حرصنا على إجراء دراسة متأنية لما يحتاجه السوق قبيل إطلاق مشاريعنا الثلاثة الجديدة خلال العام ٢٠١٤، وهو ما انعكس في الإقبال القوي ونفاد جميع الوحدات المعروضة خلال عمليات البيع التي نظمتها الشركة. وفي شهر نوفمبر الماضي، احتفلنا بالحدث الأبرز للعام ٢٠١٤ والذي تمثّل بافتتاح ياس مول، وجهة التسوق الأهم في أبوظبي، حيث جاء هذا المشروع ليكمّل رؤيتنا الرامية إلى توفير وجهة تسوق وترفيه فريدة من نوعها لسكان أبوظبي وزوارها وإحداث نقلة نوعية في تجارة التجزئة على مستوى الإمارة والمنطقة بشكل عام.

ونجحت الدار خلال العام ٢٠١٤ في إنجاز عدد قياسي من الوحدات السكنية ما ساهم في مضاعفة حجم محفظتنا من العقارات الاستثمارية المخصصة للتأجير بمقدار ثلاث مرات تقريباً. كما تم تأجير كافة الوحدات السكنية في مشاريع الريانة وأبراج البوابة، قبيل عام كامل من الفترة المتوقعة، ما يؤكد استمرار الطلب القوي على المشاريع السكنية عالية الجودة والمجهزة بأحدث مرافق الحياة العصرية.

وبفضل تركيزها على تسليم المشاريع التطويرية الرئيسية والإدارة الحكيمة لمواردها المالية، باتت الدار العقارية اليوم في وضع ممتاز يؤهلها للمضي قدماً نحو مرحلة جديدة من النمو المستدام مستفيدة من البيئة المواتية التي تعمل فيها والاستقرار المتزايد في السوق العقاري.

ومن الناحية المالية، تتمتع الدار العقارية اليوم بوضع مالي متين. إذ نجحنا في تحقيق أهدافنا المحددة للعام ٢٠١٤. وسنواصل تركيزنا على تعزيز نمو إيراداتنا المتكررة من محفظة عقاراتنا الاستثمارية المدرة للدخل والحفاظ على صافي أرباحنا عند مستويات جيدة، كما نمضي قدماً في تنفيذ استراتيجيتنا الرامية لتخفيض مديونيتنا وصولاً للأهداف التي حدّدناها.

وقد عززت قوة ميزانيتنا العمومية من مستوى ثقة المؤسسات المالية الدولية بشركة الدار العقارية، الأمر الذي انعكس في ترقية تصنيفنا الائتماني إلى درجة استثمار خلال العام الماضي.

وفيما نقف على تقدّم سير أعمالنا ومدى استعدادنا لمواصلة المضي نحو مرحلة جديدة من النمو في المستقبل، يسعدنا رؤية الدار بمكانتها اليوم كصورة فسيفسائية مكتملة، بعد أن نجحنا في تجميع كافة العناصر

كلمة الرئيس التنفيذي



محمد خليفة المبارك
الرئيس التنفيذي

كان الأداء التجاري لوحدة أعمال إدارة الأصول قوياً جداً خلال هذا العام، مدفوعاً بشكل خاص بالطلب القوي في أبوظبي على المشاريع العقارية السكنية عالية الجودة والمجهزة بأحدث مرافق الحياة العصرية.

عام من الإنجازات

لقد شكل العام ٢٠١٤ مرحلة هامة في مسيرة شركة الدار العقارية، حيث نجحنا في تنفيذ استراتيجيتنا الرامية إلى الاستفادة من محفظة الأراضي الواسعة التابعة لنا، وتسليم العديد من المشاريع التطويرية عالية الجودة في السوق العقاري المتنامي بإمارة أبوظبي، فضلاً عن نجاحنا في تعزيز نمو إيراداتنا المتكررة من محفظة عقاراتنا الاستثمارية المدرة للدخل، إلى جانب تخفيض نسبة مديونيتنا في ميزانيتنا العمومية.

وتتكون هيكلية أعمال الدار من ثلاثة أنشطة رئيسة مدرة للإيرادات، هي التطوير العقاري وإدارة الأصول والمشاريع الموازية.

ويمثل التطوير العقاري أبرز مجالات أعمالنا، وقد نجحنا خلال العام ٢٠١٤ في تحقيق نتائج استثنائية على صعيد تسليم المشاريع، حيث قمنا بضخ سوق أبوظبي العقاري بأكثر من ٧,٠٠٠ وحدة سكنية عالية الجودة، منها ما يزيد عن ٢٨٠٠ تم ضمها لمحفظة العقارات الاستثمارية التابعة للشركة. وإلى جانب ذلك، أطلقنا بنجاح مشروعين تطويريين جديدين هما «الهديل» و«أنسام»، وتم بيع كافة الوحدات المطروحة ضمنهما، ومن المزمع الانتهاء من أعمال الإنشاء وتسليم الوحدات لمالكيها خلال العام ٢٠١٧. وتمكننا خلال العام الماضي أيضاً من الانتهاء من اثنين من مشاريع الإسكان الوطني في السلع وغربية العين وتسليمهما لحكومة أبوظبي.

وقد كان الأداء التجاري لوحدة أعمال إدارة الأصول قوياً جداً خلال العام الماضي، مدفوعاً بشكل خاص بالطلب القوي في أبوظبي على المشاريع العقارية السكنية عالية الجودة والمجهزة بأحدث مرافق الحياة العصرية. وشهدت محفظة أصول الدار من العقارات الاستثمارية المخصصة للتأجير نمواً يقارب الثلاثة أضعاف خلال العام ٢٠١٤ بعد نجاحنا في تأجير كافة الوحدات السكنية في مشروع عي الريانة وأبراج البوابة، والتي يتجاوز عددها ٢,٨٠٠ وحدة سكنية، وذلك قبيل عام كامل من الفترة المحددة. وشكل الحدث الأبرز بالنسبة لنا في العام الماضي افتتاح ياس مول، مركز التسوق الأكبر في العاصمة أبوظبي، والذي يعدّ أبرز مشاريعنا في مجال تجارة التجزئة. وتم اختيار توقيت افتتاح هذا المشروع خلال نوفمبر ليتزامن مع انطلاق فعاليات سباق جائزة الاتحاد للطيران الكبرى للفورمولا-١، الذي استضافته العاصمة أبوظبي، وقد حقق المول الأهداف التجارية التي وضعناها للربع الأخير، حيث بات اليوم الوجهة الأهم للتسوق والترفيه على جزيرة ياس بفضل ما يوفره من تجربة فريدة لزواره، ما يجعله مكملاً مثالياً لمجموعة المرافق السياحية الهامة على الجزيرة ومن بينها فنادق ياس وحدائق ترفيهية عائلية ومرافق رياضية، وقريباً ستتضمن مجمعات سكنية تضيف مشهداً سكانياً إلى هذه الوجهة الساحرة.

وواصلت محفظة مشاريعنا الموازية، والتي تشمل شركة «خدمة» و«أكاديميات الدار» وغيرها، تسجيل نمو في أعمالها، حيث ارتفع عدد المدارس التابعة للدار في أبوظبي والعين اليوم إلى سبع مدارس تضم ما يقارب ٤,٨٠٠ طالب، مقارنة مع بداية انطلاق «أكاديميات الدار» بمدرسة واحدة بلغ عدد طلابها ٢٥٠ طالباً خلال العام ٢٠٠٧. وقد أثمرت جهودنا الرامية إلى توفير بيئة تعليمية عالية الجودة وفق أرقى المعايير المتبعة عن تحقيق مدارسنا أعلى معدلات الأداء التعليمي التي حددها مجلس أبوظبي للتعليم، ونواصل دراسة فرص أخرى لتوسيع نطاق عروض محفظة «أكاديميات الدار» من خلال افتتاح مدارس جديدة وتوفير مناهج إضافية.

وتتمتع الدار اليوم بميزانية عمومية قوية ورأسمال متين، ولديها فريق إداري على درجة عالية من الكفاءة والخبرة، ما يعزز من قدرتها على مواصلة تلبية متطلبات عملائها وتحقيق أفضل قيمة لمساهميها. ونواصل تعزيز نمو إيراداتنا المتكررة من محفظة عقاراتنا الاستثمارية المدرة للدخل والحفاظ على صافي أرباحنا عند مستويات جيدة، كما نمضي قدماً في تنفيذ استراتيجيتنا الرامية لتخفيض مديونيتنا وصولاً للأهداف التي حدّدها. وقد عززت قوة هيكلية رأسمالنا من مستوى ثقة المؤسسات المالية الدولية بأدائنا، الأمر الذي انعكس في ترقية تصنيفنا الائتماني إلى «درجة استثمار» خلال العام الماضي من قبل وكالتي «موديز» و«ستاندرد آند بورز».

ونسعى للاستفادة من الطلب المستمر على العقارات عالية الجودة في مختلف الأسواق الرئيسية بالمنطقة، وبدأنا بالفعل توسيع آفاق محفظة مشاريعنا التطويرية. ونخطط لإطلاق مجموعة من المشاريع التطويرية الجديدة والتي من شأنها أن تضيف ٧,٣٠٠ وحدة سكنية، خلال السنوات الأربع إلى الخمس القادمة، ضمن وجهاتنا الرئيسية والتي تشمل جزيرة ياس وشاطئ الراحة وشمس أبوظبي على جزيرة الريم.

وفي الختام، لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر لكافة أفراد طاقم العمل في الدار العقارية على التزامهم المستمر وجهودهم الحثيثة وتفانيهم الكبير في عملهم على مدى العام ٢٠١٤، والذي مكّننا من تحقيق أهدافنا المنشودة وأتاح لنا رسم خطة تطويرية واضحة للمستقبل. وسنواصل تركيزنا على تنفيذ استراتيجيتنا وتحقيق أهدافنا المحددة وتوفير منتجات وخدمات عقارية عالية الجودة لعملائنا وتحقيق أعلى قيمة ممكنة للمستثمرين والمساهمين وشريكنا الاستراتيجي، حكومة أبوظبي، والذين أتوجه إليهم جميعاً بالشكر والامتنان على دعمهم المستمر لنا وثقتهم بنا وتعاونهم معنا في مسيرة النمو والنجاح المستمرة لشركة الدار العقارية.

كلمة الرئيس المالي



جريج فيور
الرئيس المالي

ساهم قطاع الأعمال
الرئيسيان للدار العقارية،
وهما إدارة الأصول والتطوير
العقاري، بشكل كبير في
نمو صافي أرباحنا. وعزز الأداء
القوي للشركة من حيث نمو
حجم تدفقاتنا النقدية، ما
ساعدنا في سداد التزامات
مالية مستحقة بالإضافة إلى
تحسين متانة ميزانيتنا
العمومية.

تحسن جودة الأرباح

نجحنا خلال العام الماضي في إدخال تحسينات
كبيرة على نموذج أعمالنا وتوجيهه بما يدعم
جهودنا الرامية لتحسين إيراداتنا المتكررة من
الأصول المدرة للدخل، وتخفيض إجمالي ديوننا
وتحديد أفضل الفرص المتاحة لإطلاق مشاريع
تطويرية، بما من شأنه إضافة قيمة كبيرة
لمساهميننا. وتمكنا من إحراز تقدّم كبير على
مستوى كافة مجالات أعمالنا ذات الأولوية، ما أثمر
عن تحسين جودة أرباحنا بشكل ملحوظ.

وقد ساهم قطاعا الأعمال الرئيسيان للدار العقارية، وهما إدارة الأصول والتطوير العقاري، بشكل كبير في نمو صافي أرباحنا. وعزز الأداء القوي للشركة من حيث نمو حجم تدفقاتنا النقدية، ما ساعدنا في سداد التزامات مالية مستحقة بالإضافة إلى تحسين متانة ميزانيتنا العمومية.

إدارة الأصول

وقد واصلنا تنفيذ استراتيجيتنا الرامية إلى تعزيز نمو إيراداتنا المتكررة، وحققنا نجاحاً كبيراً على هذا الصعيد. وشهدت محفظة أصول الدار من العقارات الاستثمارية المخصصة للتأجير نمواً يقارب الثلاثة أضعاف خلال العام ٢٠١٤. ومع افتتاح ياس مول، والذي يشكل أهم أصولنا في مجال تجارة التجزئة، أمست الدار العقارية الأكبر من نوعها في مجال امتلاك وتشغيل مساحات التجزئة في أبوظبي.

وسجلت محفظة الفنادق التابعة للدار العقارية أداءً استثنائياً، حيث ارتفعت نسبة إشغالها خلال العام ٢٠١٤ إلى ٨١٪، مدعومة بالتحسن القوي في الأداء خلال الربع الأخير الذي شهد انطلاق فعاليات سباق جائزة الاتحاد للطيران الكبرى للفورمولا ١، الذي استضافته أبوظبي في نوفمبر، إلى جانب النمو الكبير في أعداد زوار أبوظبي من مختلف أنحاء المنطقة والعالم، كما سجلت عقاراتنا التجارية هي الأخرى تحسناً كبيراً في الأداء، حيث وصلت نسبة التأجير خلال العام الماضي إلى ٩١٪ من المساحات المتاحة، مقارنة مع ٨٢٪ خلال العام ٢٠١٣، ما يعكس نمو الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة في السوق.

ونتيجة لهذا التوسع الكبير في قاعدة أصولنا الاستثمارية عالية الجودة المدرة للدخل، والتي تشمل العقارات الاستثمارية المخصصة للتأجير والفنادق والمدارس والقرى العمالية والمرافق الترفيهية، ارتفعت إيراداتنا المتكررة بنسبة ٢٣٪ خلال العام ٢٠١٤ إلى ٢,٢٥ مليار درهم.

ومن المتوقع أن تستمر وتيرة النمو هذه خلال العام ٢٠١٥ مع استقرار أداء محفظة أصولنا من العقارات الاستثمارية المدرة للإيرادات المتكررة، بما سیدعم استمرار نمو أرباحنا. وبمجرد استقرار أداء ياس مول، الذي ساهم في إجمالي إيراداتنا لفترة ستة أسابيع من العام ٢٠١٤، فإنه سيكون أكبر مساهم في الإيرادات المتكررة للدار العقارية مقارنة بأصولها الأخرى.

التطوير العقاري

وعلى صعيد الأداء التطويري للشركة، فقد تمت إضافة حوالي ٢,٠٠٠ وحدة سكنية، من ضمن الـ ٧,٠٠٠ وحدة سكنية التي تم تسليمها خلال العام ٢٠١٤، إلى حساب الربح والخسارة للشركة باعتبارها إيرادات من العمليات التطويرية، وذلك بفضل تسليم الوحدات في مشروع أبراج البوابة. وقد وصلنا اليوم إلى المحطة الأخيرة من هذه الدورة التطويرية وبقي لدينا عدة مئات من الوحدات السكنية التي ستتم إضافتها إلى إجمالي الإيرادات خلال العام ٢٠١٥.

وكانت الدار قد باشرت تفعيل خطتها المستقبلية للتطوير العقاري خلال أبريل من العام ٢٠١٤ مع طرح أول مشروعين سكنيين للبيع على المخطط في سوق أبوظبي منذ العام ٢٠١٠، وهما «أنسام» على جزيرة ياس و«الهديل» على شاطئ الراحة. ولا زالت الشركة ملتزمة بالمساهمة في تطوير المشهد العقاري بإمارة أبوظبي ولديها خطة واضحة ومحددة المعالم تركز على إثراء الوجهات الحالية التي تتمتع بحضور راسخ فيها والتي تشمل جزيرة ياس وشاطئ الراحة ومشروع شمس أبوظبي على جزيرة الريم.

وإلى جانب الأداء القوي لأنشطتنا في مجال التطوير العقاري وإدارة الأصول، واصلت مشاريعنا الإدارية تسجيل أداء قوي أيضاً، حيث شهدت «أكاديميات الدار» نمواً بنسبة ١٢٪ في أعداد الطلاب المسجلين في المدارس التابعة لها

للعام الدراسي ٢٠١٤/٢٠١٥. كما حققت «خدمة» ذراع الدار المتخصصة في إدارة العقارات والمرافق، نمواً وتحسناً في أدائها ونجحت في الفوز بعقود جديدة خلال العام ٢٠١٤.

إدارة الديون

ونواصل المضي قدماً على الطريق الصحيح نحو تنفيذ استراتيجيتنا الرامية لخفض حجم ديوننا، ما يعزز بشكل كبير من قوة ميزانيتنا العمومية، حيث انخفض إجمالي ديوننا إلى ٩,٢ مليار درهم مقارنة مع ١٣,٨ مليار درهم خلال العام السابق، وانخفضت نسبة مديونيتنا (صافي الديون إلى حقوق ملكية المساهمين) إلى ٣٠٪ مقارنة مع ٦٥٪ خلال العام ٢٠١٣. وفيما يتعلق بجهودنا لإعادة تمويل ديوننا، والتي قطعنا أولى ثمارها مع نجاحنا في إعادة تمويل صكوك الدار التي تم إصدارها أواخر العام ٢٠١٣ بقيمة ٧٥٠ مليون دولار وفترة استحقاق تبلغ خمس سنوات، فقد واصلنا السير على استراتيجيتنا خلال العام ٢٠١٤ من خلال توقيع اتفاقيات مصرفية جديدة أثمرت عن إعادة تمويل ديون وتمديد فترة استحقاق ديون أخرى، ما أدى إلى خفض المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض إلى ٢,٧٪ بحلول نهاية العام، مقارنة مع ٥,٩٪ في العام السابق، وتنبع أهمية هذه الاتفاقيات من كونها تسهم في خفض تكلفة الاقتراض وتحرير سيولة نقدية نتيجة لذلك، حيث تبلغ تكلفة الاقتراض اليوم ربع ما كانت عليه قبل ثمانية عشر شهراً مضت على أساس سنوي.

ونتيجة للنظرة الإيجابية للسوق العقاري وقوة ميزانيتنا العمومية، تمت ترقية التصنيف الائتماني للدار العقارية إلى «درجة استثمار» مرتين خلال العام ٢٠١٤ من قبل وكالتي «موديز» و«ستاندرد آند بورز» خلال نوفمبر وديسمبر على التوالي، وهو إنجاز كبير يُحسب للشركة التي حظيت بعدة ترقيات هامة لتصنيفها الائتماني من قبل كلتا الوكالتين العالميتين خلال الثمانية عشر شهراً الماضية.

لقد كان التنفيذ والتسليم هو عنوان أداء الدار العقارية خلال العام ٢٠١٤، وباتت الشركة تتمتع اليوم ببنية أعمال متوازنة تجمع بين قاعدة قوية من الأصول المدرة للإيرادات المتكررة وخطة تطويرية واضحة للمستقبل، مدعومة بميزانية عمومية قوية ومرونة مالية تمكنها من مواصلة النمو وتحقيق أفضل قيمة ممكنة للمساهمين.

ارتفعت إيراداتنا المتكررة من قاعدة أصولنا الاستثمارية عالية الجودة المدرة للدخل، والتي تشمل العقارات الاستثمارية المخصصة للتأجير والفنادق والمدارس والقرى العمالية والمرافق الترفيهية، بنسبة ٢٣٪ خلال العام ٢٠١٤ إلى ٢,٢٥ مليار درهم.

انخفض إجمالي ديوننا إلى ٩,٢ مليار درهم مقارنة مع ١٣,٨ مليار درهم خلال العام السابق، وانخفضت نسبة مديونيتنا إلى ٣٠٪.





YAS MALL

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

صفحة	
١١	تقرير مجلس الإدارة
١٢	المراجعة المالية
١٦	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٨	بيان المركز المالي الموحد
٢٠	بيان الدخل الموحد
٢١	بيان الدخل الشامل الموحد
٢٢	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٢٣	بيان التدفقات النقدية الموحد
٢٥	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

النشاطات الرئيسية

لا تزال النشاطات الرئيسية الخاصة بالمجموعة تتمثل في تطوير العقارات واستثمارها وإدارتها بما في ذلك المكاتب ومراكز التسوق والفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في الصفحة ٢٠ من هذه البيانات المالية الموحدة. يرجى الاطلاع على المراجعة المالية لمزيد من التفاصيل.

البيانات المالية

قام أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ واعتمادها.

أعضاء مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ هم:

السيد / أبو بكر صديق الخوري	رئيس مجلس الإدارة
السيد / علي عيد المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة
د. سلطان أحمد الجابر	عضو مجلس الإدارة
السيد / مبارك مطر الحميري	عضو مجلس الإدارة
السيد / علي ماجد المنصوري	عضو مجلس الإدارة
السيد / علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو مجلس الإدارة
السيد / منصور محمد الملا	عضو مجلس الإدارة
السيد / أحمد خليفة محمد المهيري	عضو مجلس الإدارة
السيد / محمد حاجي الخوري	عضو مجلس الإدارة
السيد / مارتن لي إيدلمان	عضو مجلس الإدارة

إخلاء المسؤولية

يخلي أعضاء مجلس الإدارة مدقق الحسابات الخارجي والإدارة من مسؤولياتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. بالنيابة عن مجلس الإدارة:

أبو بكر صديق الخوري

رئيس مجلس الإدارة

١١ فبراير ٢٠١٥

المراجعة المالية

إن المعلومات المالية الواردة في هذه المراجعة مبنية على البيانات المالية الموحدة. تم تفصيل طبيعة البنود الرئيسية الفردية والسياسات المحاسبية المتعلقة بها في إيضاح ٣ المتعلق بالبيانات المالية الموحدة. وفيما يلي مستخرجات من بيان المركز المالي الموحد وبيان الدخل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد:

المعلومات الأساسية في بيان المركز المالي الموحد

٢٠١٣	٢٠١٤	
مليون درهم	مليون درهم	
٣,٢٥٧	٣,٢٠٠	ممتلكات وآلات ومعدات
١٢,٠٢٦	١٤,٤٠١	استثمارات عقارية
٤,٣١١	٢,٨٧١	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١,٧٨٣	١,٨١٥	أراضي محتفظ بها لإعادة بيعها
١٣,٣٨٩	٩,٦١٩	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤,٢٩٤	٤,٦٦٤	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٣,٧٨٦	٩,١٧٠	تمويل ^(١)
١٦,٦٤٨	١٨,٣٧٣	صافي الموجودات (مجموع الموجودات ناقصاً مجموع المطلوبات)

المعلومات الأساسية في بيان الدخل الموحد

٢٠١٣	٢٠١٤	
مليون درهم	مليون درهم	
٥,٣٨٠	٦,٥٥١	الإيرادات
(٣,٦١٦)	(٥,٠٣٣)	تكاليف مباشرة
(١٢)	(٣٦)	مصاريف بيع وتسويق
		مصاريف عمومية وإدارية:
(٢٥٠)	(٢٣١)	تكاليف موظفين
(٣٠٩)	(٢٢٨)	استهلاك وإطفاء
(١,١٣٦)	١٩٧	إسترداد / (مخصصات، انخفاض القيمة وشطب)، صافي
—	(٥٠)	مصاريف ما قبل أعمال التشغيل
(١٥٨)	(١٣٧)	أخرى
٣	٤٢	ربح من إستبعاد إستثمار في شركة زميلة
٢,٥٩١	—	ربح من اندماج أعمال
(٣٤١)	٤٧٤	ربح / (خسارة) القيمة العادلة من استثمارات عقارية
(١٦)	٩٦	حصة في ربح / (خسارة) شركات زميلة ومشاريع مشتركة
—	٢٨	ربح من إستبعاد إستثمارات عقارية
—	١٠	ربح من العمليات المتوقفة
١٨٦	١١١	إيرادات تمويل
(٧٢٧)	(٣٨٢)	تكاليف تمويل
٦٣٠	٨٥٤	إيرادات أخرى
٢,٢٢٥	٢,٢٦٦	

(١) يعرف التمويل بأنه الأرصدة القائمة من كافة القروض والسندات غير القابلة للتحويل والصكوك.

المعلومات الأساسية في بيان التدفقات النقدية الموحد

٢٠١٤ مليون درهم	٢٠١٣ مليون درهم
٦,٦٣٨	٤,٤١٧
٦٦	(٦٠٣)
(٥,٦٥٦)	(٢,٧٤٦)
٣,١٢٦	٢,٠٧٨
١,٥٣٨	٢,٢١٦
٤,٦٦٤	٤,٢٩٤

مقتطفات رئيسية

إن صافي ربح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ هو ٢,٢٦٦ مليون درهم مقارنة بمبلغ ٢,٢٢٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. بلغت إيرادات السنة ٦,٥٥١ مليون درهم، مقارنة بمبلغ ٥,٣٨٠ مليون درهم لسنة ٢٠١٣. بلغت الإيرادات المتكررة من الاستثمارات العقارية والأعمال التشغيلية الأخرى ٢,٢٤٩ مليون درهم مقارنة بمبلغ ١,٨٣٠ مليون درهم لسنة ٢٠١٣. نتجت هذه الزيادة بشكل رئيسي عن تحسن أداء الموجودات التشغيلية للمجموعة مثل الفنادق، المدارس والاستثمارات العقارية، بشكل خاص النمو في الاستثمارات العقارية السكنية التي تم تأجيرها بنجاح في السوق.

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغ صافي ربح المجموعة ٧١٨ مليون درهم بينما بلغت الإيرادات ١,٢٧٠ مليون درهم ويشمل ذلك الإيرادات المتكررة بمبلغ ٧٠١ مليون درهم. نتجت الإيرادات الفعلية بشكل عام من تسليم الوحدات، وبشكل رئيسي في أبراج البوابة وكذلك الزيادة في معدلات الإشغال للعقارات الجديدة المؤجرة، وبشكل رئيسي في مشروع الريانة وأبراج البوابة الذي تم تأجيرها تقريباً بشكل كامل.

خلال السنة، قامت المجموعة بتخفيض إجمالي الدين من ١٣,٨ مليار درهم إلى ٩,٢ مليار درهم وإعادة تمويل قروض بنكية قائمة لتخفيض تكلفة الاقتراض وبالتالي تحسين وضع السيولة للمجموعة وتأجيل تواريخ استحقاق ديونها. تتوفر لدى المجموعة سيولة قوية بمبلغ ٤,٧ مليار درهم من النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة بالإضافة إلى مبلغ ١,٦ مليار درهم من التسهيلات غير المسحوبة.

الإنجازات التشغيلية

- تم إفتتاح ياس مول رسمياً في ١٩ نوفمبر ٢٠١٤ مع حجز أكثر من ٩٨٪ من إجمالي أقسام التجزئة من قبل مستأجرين.
- خلال السنة، قامت المجموعة بتسليم ١,٩٧٥ وحدة سكنية إلى العملاء تتضمن بيع ١٠٤ وحدة سكنية خلال الربع الرابع.
- كما في تاريخ التقرير، انتهت المجموعة من تأجير ١,٥٢٦ وحدة سكنية في مشروع الريانة وأكثر من ١,٣٤٠ وحدة في أبراج البوابة المحتفظ بها للتأجير.
- خلال السنة، أطلقت المجموعة ثلاثة مشاريع تطوير سكنية رئيسية جديدة غير مخطط لها في المناطق الرئيسية في أبوظبي. تشمل أعمال تطوير وحدات سكنية في مشروع انسام في جزيرة ياس ووحدات سكنية وتاون هاوس في مشروع الهديل، شاطئ الراحة، وقطع أراضي مخصصة لبناء فلل في جزيرة ناريل.

تحليل بيان الدخل

الإيرادات

نتجت إيرادات المجموعة بشكل رئيسي عن بيع عقارات مكتملة وإيرادات إيجار من استثمارات عقارية وإيرادات من الأعمال التشغيلية. كان تسليم وحدات أبراج البوابة للعملاء وبيع (برج ب ٢) في جزيرة الريم العاملين الرئيسيين في إيرادات السنة، بالإضافة إلى زيادة الإيرادات المتكررة.

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بلغت ٤,٣٠٢ مليون درهم من أنشطة التطوير العقاري، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى بيع عقارات منجزة وإيرادات إنشاءات. بلغت الإيرادات المتكررة من الاستثمارات العقارية للمجموعة والقرى التشغيلية والأعمال التشغيلية الأخرى ٢,٢٤٩ مليون درهم للسنة مقارنة بمبلغ ١,٨٣٠ مليون درهم لسنة ٢٠١٣.

التكاليف المباشرة وإجمالي الربح

تشتمل التكاليف المباشرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ على مبلغ ٣,٧٩٤ مليون درهم بشكل رئيسي لتكلفة العقارات المباعة وتكاليف أعمال البناء و ١,٢٣٩ مليون درهم لتكاليف للأعمال التشغيلية والاستثمارات العقارية. إن الزيادة الإجمالية في التكاليف المباشرة تتماشى مع الزيادة في الإيرادات.

يعزى انخفاض هامش الربح الإجمالي إلى ارتفاع هامش مبيعات قطع أراضي خلال سنة ٢٠١٣ مقارنة للسنة الحالية.

المراجعة المالية

(يتبع)

مصاريف بيع وعمومية وإدارية

إنخفضت مصاريف البيع والعمومية والإدارية (باستثناء الاستهلاك والإطفاء) مقارنة بالفترة السابقة، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى عكس إنخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات ومخزون بالإضافة إلى التوفير الناتج بعد عملية الإندماج. تم مقابلتهم بمخصصات محددة تمت خلال السنة ومصاريف ما قبل التشغيل لإستثمارات عقارية محددة ومصاريف التسويق للمشاريع الجديدة.

إيرادات أخرى

تمثل الإيرادات الأخرى بشكل رئيسي مبلغ ٣١١ مليون درهم لإيرادات معترف بها من تسليم موجودات البنية التحتية، مبلغ ٣٤٧ مليون درهم من تسليم وحدات في أبراج البوابة والذي يُمثل ربح الوحدات المباعة إلى حكومة أبوظبي ومبلغ ٨٣ مليون درهم لتكاليف مستردة من حكومة أبوظبي.

أرباح القيمة العادلة

بلغت أرباح القيمة العادلة للاستثمارات العقارية مبلغ ٤٧٤ مليون درهم والناتجة بشكل رئيسي من أرباح القيمة العادلة نتيجة التغير في منهجية التقييم المطبقة في ياس مول عند إكتماله ومكاسب القيمة العادلة على العقارات السكنية التي تم تسليمها حديثاً وتحسن أوضاع السوق. وقد تم مقابلة ذلك من خلال خسارة القيمة العادلة لإستثمارات عقارية أخرى مع إنخفاض أسعار الإيجار والعقارات الخاضعة لعقود إيجار لأجل ثابت من قبل المجموعة.

إيرادات/تكاليف تمويل

تتكون إيرادات التمويل لدى المجموعة من الفوائد على الودائع البنكية، الربح على الودائع الإسلامية وإيرادات التمويل من عقود التأجير التمويلي. وتشتمل تكاليف التمويل لدى المجموعة على دفعات الفوائد من تمويلها الخارجي وتكاليف التحوط ذات العلاقة.

بلغ صافي تكاليف التمويل لدى المجموعة مبلغ ٣٨٢ مليون درهم مقارنة بمبلغ ٧٢٧ مليون درهم لسنة ٢٠١٣. إن هذا الانخفاض يتماشى مع الانخفاض في قروض المجموعة وتكاليف الدين.

تحليل المركز المالي

حقوق الملكية

قرر المساهمون تحويل علاوة إصدار الأسهم إلى احتياطي قانوني وبعد ذلك تحويل الزيادة في رصيد الاحتياطي القانوني التي تمثل أكثر من ٥٠٪ من رأس المال لتخفيض الخسائر المتراكمة وتكاليف إصدار الأسهم. لم ينتج عن هذه التحويلات تأثير على إجمالي حقوق المساهمين.

استثمارات عقارية

زادت الاستثمارات العقارية بالمقارنة مع ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ نظراً للعمل المستمر في الاستثمارات العقارية قيد التطوير، بشكل رئيسي في ياس مول قبل إنجازه، ومكاسب القيمة العادلة في ياس مول نتيجة التغير في منهجية التقييم لإكتمال تطويره ومكاسب القيمة العادلة على العقارات السكنية، يقابله خسائر القيمة العادلة المسجلة على بعض الإستثمارات العقارية متضمنة العقارات الخاضعة لعقود إيجار لأجل ثابت وتحويل قيمة العقارات التي تشغلها المجموعة إلى بند ممتلكات وآلات ومعدات.

أعمال تطوير قيد الإنجاز

انخفضت أعمال التطوير قيد الإنجاز كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مقارنة بـ ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى الاعتراف بتكلفة الوحدات المباعة وتحويل الوحدات المؤجرة إلى الاستثمارات العقارية والوحدات المنجزة إلى المخزون وإستبعاد تطوير مشروع نتيجة لإستبعاد شركة تابعة وشطب تكلفة مشاريع محددة خلال السنة.

ذمم مدينة تجارية وأخرى

انخفضت الذمم المدينة للمجموعة مقارنة بالرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى التحصيلات من حكومة أبوظبي وعملاء آخرين وذمم مدينة تجارية وأخرى ودفعات مقدمة تتعلق بتأجير تمويلي.

التمويل

انخفض التمويل الخارجي للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بشكل ملحوظ إلى مبلغ ٩,١٧٠ مليون درهم مقارنة بمبلغ ١٣,٧٨٦ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

تحليل التدفقات النقدية

توفر لدى المجموعة صافي تدفقات نقدية داخلية بمبلغ ٦,٦٣٨ مليون درهم من أنشطة تشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تحصيل الذمم المدينة.

إن صافي التدفقات النقدية الداخلية للمجموعة من الأنشطة الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ يعزى بشكل رئيسي إلى انخفاض في الودائع البنكية المقيدة والودائع لأجل التي يزيد موعد استحقاقها الاصلي عن ثلاثة أشهر وتحصيلات من استبعاد استثمار في شركة زميلة، تم مقابلته من خلال اضافات في استثمارات عقارية.

يعزى صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية للسنة بشكل رئيسي إلى صافي تسديد قروض قائمة وتكاليف تمويل ذات علاقة.

جريج فيور
الرئيس المالي

١١ فبراير ٢٠١٥

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين شركة الدار العقارية ش.م.ع.
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وبيان الدخل الموحد، بيان الدخل الشامل الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة، ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن تلك الرقابة الداخلية التي تحددها الإدارة على أنها ضرورية لتتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة استناداً إلى تدقيقنا. لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ. وعند القيام بتقييم تلك المخاطر، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للمنشأة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية لدى المنشأة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية الموحدة.

نعتقد أن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وأدائها المالي، وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول متطلبات قانونية ونظامية أخرى

وبرأينا أيضاً، أن الشركة تحتفظ بسجلات حسابية منتظمة وأن المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة المتعلقة بالبيانات المالية الموحدة تتوافق مع السجلات المحاسبية. ولقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق. وفي حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، أو للنظام الأساسي للشركة والتي قد تؤثر بشكل جوهري على المركز المالي للشركة أو نتائج عملياتها للسنة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

جورج نجم

رقم القيد ٨٠٩

١١ فبراير ٢٠١٥

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
موجودات			
موجودات غير متداولة			
٣,٢٥٦,٨٠٩	٣,١٩٩,٨٦٦	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٢,٧١٣	٤,٧٤٣	٦	موجودات غير ملموسة
١٢,٠٢٥,٩٨١	١٤,٤٠١,٢٠٦	٧	استثمارات عقارية
١,٠٤٨,٥١٣	٩٢٢,٤٣٤	٨	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٠٢,٦٤٢	١٠٨,٠٠٧	٩	موجودات مالية متاحة للبيع
٣,١٠١,٤٤٤	٩٣٤,٩٨٣	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٩,٥٣٨,١٠٢	١٩,٥٧١,٢٣٩		مجموع موجودات غير متداولة
موجودات متداولة			
١,٧٨٢,٧٦٢	١,٨١٥,٠٥١		أراضي محتفظ بها لإعادة بيعها
٤,٣١٠,٩١٨	٢,٨٧٠,٩٩٥	١١	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٣,٥١٤,٤٥٢	٩٤٣,٠٥٩	١٢	المخزون
١,٠٢٨٧,٧٣٢	٨,٦٨٤,٤٢٥	١٠	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤,٢٩٤,٠٨١	٤,٦٦٤,٣٦١	١٣	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢٤,١٨٩,٩٤٥	١٨,٩٧٧,٨٩١		مجموع موجودات متداولة
٤٣,٧٢٨,٠٤٧	٣٨,٥٤٩,١٣٠		مجموع الموجودات

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	إيضاحات	
			حقوق الملكية والمطلوبات
			رأس المال والاحتياطيات
٧,٨٦٢,٦٣٠	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٤	رأس المال
١٠,٤١٢,٦٧٨	—		علاوة الإصدار
(٧٩,٩٢٠)	—		تكاليف إصدار رأس المال، صافي
١,٢٣٥,٠١٤	٣,٩٣١,٣١٥	١٥	احتياطي قانوني
(٤٨,٢٩٦)	(٤٣,٥١١)		احتياطي تحوط
٨,٣٠١	٢٠,٠١٣		احتياطي قيمة عادلة
(٣,٠١٥,٣٨٤)	٦,٣٠٥,٤٢٥		أرباح مستبقة/ (خسائر متراكمة)
١٦,٣٧٤,٦٢٣	١٨,٠٧٥,٨٧٢		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
٢٧٣,٣٣٦	٢٩٧,٥١٠		حقوق الملكية غير المسيطرة
١٦,٦٤٧,٩٥٩	١٨,٣٧٣,٣٨٢		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
٢,٧٤٤,٧٩٣	٢,٧٤١,٧١٧	١٦	سندات غير قابلة للتحويل وصكوك
٢,٩٦٤,٧٤٩	٤,٨٥٥,٥٠٠	١٧	قروض بنكية
١٣٠,٨٤٢	١٤٧,١٨٤		محتجزات دائنة
٩٦,٩٠١	١٠١,٩١٩	١٨	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١,٩٩٨	—		ودائع تأمينية
٣٣,٠٣٣	٢٨,٣٧٦		مطلوبات مالية أخرى
٥,٩٧٢,٣١٦	٧,٨٧٤,٦٩٦		مجموع مطلوبات غير متداولة
			مطلوبات متداولة
٤,٦٤٤,٧٧١	٩,٩٨٣	١٦	سندات غير قابلة للتحويل وصكوك
٣,٤٣١,٥٤٢	١,٥٦٢,٣٩٨	١٧	قروض بنكية
١,٣٠٠,٧٢٧	٨٣٢,٧٣٩		محتجزات دائنة
٣,١٤٤,١٦٨	١,٣٩٨,٣٩٢	١٩	دفعات مقدمة وودائع تأمينية من عملاء
٨,٥٨٣,٠٥٢	٨,٤٩٦,٤٠٤	٢٠	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣,٥١٢	١,١٣٦		مطلوبات مالية أخرى
٢١,١٠٧,٧٧٢	١٢,٣٠١,٠٥٢		مجموع مطلوبات متداولة
٢٧,٠٨٠,٨٨٨	٢٠,١٧٥,٧٤٨		مجموع المطلوبات
٤٣,٧٢٨,٠٤٧	٣٨,٥٤٩,١٣٠		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

جريج فيور
الرئيس المالي

محمد خليفة المبارك
الرئيس التنفيذي

أبو بكر صديق الخوري
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٥,٣٧٩,٧٥٧	٦,٥٥١,٠٧٨	٢١	الإيرادات
(٣,٦١٥,٧٠٠)	(٥,٠٣٢,٦٧٢)	٢٢	تكاليف مباشرة
١,٧٦٤,٠٥٧	١,٥١٨,٤٠٦		إجمالي الربح
(١٢,١٧٠)	(٣٥,٥٤٠)	٢٣	مصاريف بيع وتسويق
			مصاريف عمومية وإدارية:
(٢٤٩,٨١٨)	(٢٣١,٢٢٢)	٢٤	تكاليف موظفين
(٣٠٩,١٨٨)	(٢٢٧,٦٧٠)		استهلاك وإطفاء
(١,١٣٥,٩٩٧)	١٩٦,٤٨٣	٢٥	إسترداد / (مخصصات, انخفاض القيمة وشطب), صافي
-	(٥٠,٢٩٨)		مصاريف ما قبل إفتتاح لأعمال تشغيل
(١٥٨,٠٥١)	(١٣٦,٥٣٣)		أخرى
(١٦,٤٧٥)	٩٦,٠٠٦	٨	حصة في ربح / (خسارة) شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٣,٠١٨	٤٢,٠٣٩	٨	ربح من إستبعاد إستثمارات في شركة زميلة
-	٢٨,٤٣٧	٧	ربح من إستبعاد إستثمارات عقارية
٢,٥٩٠,٧٨٢	-	٣٥	ربح من اندماج الأعمال
(٣٤٠,٥٤٤)	٤٧٤,١٥٧	٧	ربح / (خسارة) القيمة العادلة لاستثمارات عقارية
-	٩,٧٢٠	٣٧	ربح من العمليات غير المستمرة
١٨٦,٢٣٧	١١,٠٥٨٧	٢٦	إيرادات تمويل
(٧٢٧,٠٢٠)	(٣٨١,٧٩٥)	٢٧	تكاليف تمويل
٦٣,٣٦٤	٨٥٣,٥٨٠	٢٨	إيرادات أخرى
٢,٢٢٥,١٩٥	٢,٢٢٦,٣٥٣		ربح السنة
			ربح السنة عائد إلى:
٢,٢٤٦,٢٩٤	٢,٢٣٥,١٣٦		مالكي الشركة
(٢١,٠٩٩)	٣١,٢١٧		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٢٢٥,١٩٥	٢,٢٢٦,٣٥٣		
٠,٣٣٩	٠,٢٨٤	٢٩	العائد الأساسي والمخفض على السهم بالدرهم لكل سهم

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٢,٢٢٥,١٩٥	٢,٢٦٦,٣٥٣	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
١٣,١٢٥	٤,٧٨٥	تغيرات في القيمة العادلة لتحوطات تدفقات نقدية
١,٢١٣	١,٠٦٦	تغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
(١,٥٢٥)	١,٠٦٦	إعادة تصنيف متعلقة بموجودات مالية متاحة للبيع تم إستبعادها خلال السنة
١٢,٨١٣	١٦,٤٩٧	الدخل الشامل الآخر للسنة
٢,٢٣٨,٠٠٨	٢,٢٨٢,٨٥٠	مجموع الدخل الشامل للسنة
		مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة عائد إلى:
٢,٢٥٩,١٠٧	٢,٢٥١,٦٣٣	مالكي الشركة
(٢١,٠٩٩)	٣١,٢١٧	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٢٣٨,٠٠٨	٢,٢٨٢,٨٥٠	

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إيضاحات	رأس المال ألف درهم	علاوة الإصدار ألف درهم	تكاليف إصدار رأس المال، صافي ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	احتياطي قيمة أرباح مستبقاة/ (خسائر متراكمة) ألف درهم	عائدة لمالكي الشركة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطر ألف درهم	المجموع ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣									
ربح السنة	٤٠,٨٥,١٢٩	٧,٩٨٤,٨٧٣	(٧٩,٩٢٠)	١,٠١,٣٨٥	(٥٩,٨٩٦)	٧,٠٨٨	٨,١٧٩,٥٠٧	—	٨,١٧٩,٥٠٧
الدخل الشامل الآخر	—	—	—	—	—	—	٢,٢٤٦,٢٩٤	(٢١,٠٩٩)	٢,٢٢٥,١٩٥
أنصبة أرباح معلن عنها	٣٠	—	—	—	—	—	١٢,٨١٣	—	١٢,٨١٣
تحويل سندات إلى أسهم	١٦	٢٩٧,٣٧٥	—	—	—	—	(٢٦٨,٨٩٧)	—	(٢٦٨,٨٩٧)
إصدار أسهم مقابل الاستحواذ على صروح	٣٥	٣,٣٨١,٠٠٠	—	—	—	—	٦٩٣,٨٧٦	—	٦٩٣,٨٧٦
حقوق الملكية غير المسيطر الناتجة عن الاستحواذ على صروح	٣٥,٢	—	—	—	—	—	٥,٥١١,٠٣٠	—	٥,٥١١,٠٣٠
محول للاحتياطي قانوني	١٥	—	—	٢٢٤,٦٢٩	—	—	—	٢٩٤,٤٣٥	٢٩٤,٤٣٥
الرصيد في ٢٠١٤									
صافي تحويلات خلال السنة ^(١)	٧,٨٦٢,٦٣٠	١٠,٤١٢,٢٧٨	(٧٩,٩٢٠)	١,٢٣٥,٠١٤	(٤٨,٢٩٦)	٨,٣٠١	١٦,٣٧٤,٦٢٣	٢٧٣,٣٣٦	١٦,٦٤٧,٩٥٩
ربح السنة	—	—	٧٩,٩٢٠	٢,٦٩٦,٣٠١	—	—	٧,٦٣٦,٠٥٧	—	—
الدخل الشامل الآخر	—	—	—	—	—	—	٢,٢٣٥,١٣٦	٣١,٢١٧	٢,٢٦٦,٣٥٣
أنصبة أرباح معلن عنها	٣٠	—	—	—	—	—	١٦,٤٩٧	—	١٦,٤٩٧
إستبعاد حصة في شركة تابعة	٣٧	—	—	—	—	—	(٥٥٠,٣٨٤)	—	(٥٥٠,٣٨٤)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤									
	٧,٨٦٢,٦٣٠	—	—	٣,٩٣١,٣١٥	(٤٣,٥١١)	٢٠,١٣	٦,٣٠٥,٤٢٥	١٨٠,٧٥٨	١٨,٣٧٣,٣٨٢

(١) قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة بتاريخ ٢٦ مارس ٢٠١٤، تحويل علاوة الإصدار إلى الاحتياطي القانوني، وبعد ذلك تحويل فائض رصيد الاحتياطي القانوني الذي يمثل أكثر من ٥٠٪ من رأس المال لتسوية الخسائر المتراكمة البالغة ٣,٠١٥,٣٨٤,٤٢٨ درهم وتكاليف إصدار الأسهم البالغة ٧٩,٩٢٠,٣٦٤ درهم.

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية		
٢,٢٦٦,٣٥٣	٢,٢٢٥,١٩٥	ربح السنة
		تعديلات لـ:
٢٣٦,٧٧٦	٣٠٩,١٨٨	استهلاك وإطفاء
(١١٠,٥٨٧)	(١٨٦,٢٣٧)	إيرادات تمويل
(٧,٢٧٦)	(٤,٩٣٩)	إيرادات أنصبة الأرباح
٣٥٢,٥٣٦	٦٨٠,٣٦٥	تكاليف تمويل
٢٩,٢٥٩	٤٦,٦٥٥	إطفاء تكاليف تمويل مدفوعة مقدماً
(٤٧٤,١٥٧)	٣٤٠,٥٤٤	(ربح)/ خسارة قيمة عادلة لاستثمارات عقارية
(٩٦,٠٠٦)	١٦,٤٧٥	حصة في (ربح)/ خسارة شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(٤٣,٥٧٠)	(١٧,٠٠٠)	تحرير مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
٣٣,٢٠١	١,٠٩,٤٥١	تخفيض قيمة/شطب مشاريع
٢٨,٠٣٣	٤٠,٤٧٦	مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة تجارية/إلغاءات
(١٠٥,٩٤٠)	—	عكس انخفاض قيمة مخزون
—	٨٦,٠٧٠	مخصص انخفاض قيمة إجمالي مبالغ مستحقة من عقود المقاولات
(١٤٨,٩٠٥)	—	عكس انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات غير ملموسة
(٢,٨٧٧)	—	عكس انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(٨٤,٠٨٦)	—	عكس مستحقات
—	(١٨,٥٩٢)	عكس ربح غير محقق من موجودات متاحة للبيع لمشروع مشترك
—	(٢,٥٩٠,٧٨٢)	ربح من اندماج الأعمال
(٤٢,٠٣٩)	(٣,٠١٨)	ربح من استبعاد شركة زميلة
(١,٢٤٩)	—	ربح من استبعاد استثمار في موجودات مالية متاحة للبيع
(٩,٧٢٠)	(٣,٤٥٥)	ربح من استبعاد شركة تابعة
(١٦٨)	(٦,٢٢٠)	ربح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٨,٤٣٧)	—	ربح من استبعاد استثمار عقاري
٥,٠١٨	(١,٤٨٩)	مخصص مكافآت نهاية الخدمة، صافي
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		
١,٧٩٦,١٥٩	١,٩٢٢,٦٨٧	تغيرات في رأس المال العامل:
٣,٧٥١,٠٦٢	٢,٤٨٧,٧٦٤	نقص في ذمم مدينة تجارية وأخرى
(١٥٥,٣١١)	(٣٦٣,٢٧٧)	زيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز
٣,٤٤٨,٥٤٦	١,٨٣١,٧٤٦	نقص في المخزون
(٤٥١,٦٤٧)	(٤٣,٦٧٤)	نقص في محتجزات دائنة
(١,٧٤٥,٧٧٥)	(١,٩١٨,٩٦٦)	نقص في دفعات مقدمة وودائع تأمينية من عملاء
(٥,٠٨٩)	٥٠,١٦٩	(نقص)/ زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		
٦,٦٣٧,٩٤٥	٤,٤١٧,٤٤٩	

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(٣٧,٤٢٧)	(٥٠,١٢١)	دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
٨,٦٥٥	١٦٨	عوائد من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١,٠٦٢)	(٥,٩١٤)	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(١,١٩٩,٧٠٢)	(٩٥٣,٥٥٣)	إضافات إلى استثمارات عقارية
(٨٩,٤٠٢)	–	دفعات للاستثمار في مشاريع مشتركة
١,٥٢١,٤٧٨	–	نقد مستحوذ من اندماج الأعمال
(١٤,٢٢٢)	(٤,٣١٥)	دفعات للاستثمار في موجودات مالية متاحة للبيع
–	١,٨٩٥	عائدات من استبعاد موجودات مالية متاحة للبيع
١٢٢,٤٧٤	٢٠,٠٠٠	عائدات من استبعاد شركة زميلة
–	٧٤,١٧٤	عائدات من استبعاد استثمار عقاري
٢٥,٤٣٦	٢٥,٤١٥	إيرادات تمويل مقبوضة
٢٧,٠٩١	٩١,٣٠٣	أنصبة أرباح مقبوضة
(١,٠٧٠,٢٦٩)	٤٥٦,٣٢٤	الحركة في ودائع لأجل تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
١٠٤,٢٩٣	٢٢١,٧٧٦	الحركة في أرصدة بنكية مقيمة
(٦٠٢,٦٥٧)	٦٦,١٥٢	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
(٣,٧٥٠,٠٠٠)	(٤,٥٩٠,٠٠٠)	تسديد سندات غير قابلة للتحويل
٦,٣٧١,٣٠٠	٥,٩١٧,٥٩١	تمويل متحصل عليه
(٤,٣٣٢,١٥٤)	(٥,٨٤٦,٩٨٤)	تسديد قروض
(٨٠٦,٤٩٢)	(٦٠٠,٢٠٦)	تكاليف تمويل مدفوعة
(٢١٣,١١٤)	(٥٣٦,١١٨)	أنصبة أرباح مدفوعة
(١٦,٠٠٠)	–	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(٢,٧٤٦,٤٦٠)	(٥,٦٥٥,٧١٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١,٠٦٨,٣٣٢	١,٠٤٨,٣٨٠	صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد
١,٠٠٩,٢٧٥	٢,٠٧٧,٦٠٧	النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
٢,٠٧٧,٦٠٧	٣,١٢٥,٩٨٧	النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة (إيضاح ١٣)

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١ معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة أبوظبي للاقتصاد والتخطيط في ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٥١١٣٣، أبوظبي.

إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في العديد من القطاعات وبشكل أساسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. كما تعمل المجموعة في مجالات التطوير والمقاولات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف.

في ٢٧ يونيو ٢٠١٣، أصدرت الشركة أسهم مقابل الإستحواذ على صافي أصول شركة صروح العقارية ش.م.ع. (يشار إليها لاحقاً بـ "صروح") وذلك بإصدار أسهم لمساهمي صروح بنسبة ١/٢٨٨ سهم جديد في الشركة مقابل كل سهم محتفظ به في صروح. تمت الموافقة على هذه المعاملة خلال اجتماع المساهمين بتاريخ ٣ مارس ٢٠١٣. إن تأثير عملية الاستحواذ على أرقام مقارنة البيانات المالية الموحدة تم بيانها في إيضاح ٣٥.

٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢.١ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة والتي تم تطبيقها والتي ليس لها تأثير مهم على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة في هذه البيانات المالية الموحدة. لم ينتج عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة أي تأثير مهم على المبالغ المدرجة في السنة الحالية أو السنوات السابقة ولكن قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	ملخص بالمتطلبات
المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين	يوضح التعديل المتطلبات المتعلقة بالكيفية التي تكون فيها مساهمات الموظفين أو الأطراف الثالثة المربوطة بالخدمة عائدة إلى فترات الخدمة.
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض	تتطلب التعديلات الإرشاد حول تسوية الموجودات والمطلوبات المالية.
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ انخفاض قيمة الموجودات المتعلقة بإفصاحات المبالغ القابلة للتحصيل للموجودات غير المالية	تقيد التعديلات متطلبات الإفصاح عن المبلغ القابل للتحصيل للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد إلى الفترة التي تم فيها الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة أو عكسها. كما تقوم التعديلات بشرح وتوضيح متطلبات الإفصاح المطبقة عندما يتم تحديد المبلغ الممكن تحصيله للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد.
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: التحقق والقياس، إستبدال الإلزام بالمشتقات والاستمرار بمحاسبة التحوط	يسمح التعديل باستمرارية محاسبة التحوط بعد تحويل أحد المشتقات لصالح طرف آخر لغرض المقاصة وفي حال توفر بعض الشروط.
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة، والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة – إرشاد حول منشآت الاستثمار.	بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠١٢، قام مجلس المعايير المحاسبية الدولية بإصدار معيار حول منشآت الاستثمار، الذي يعدل المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٠ و ١٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ الذي يقدم مفهوم منشأة من الاستثمار وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يهدف هذا المعيار إلى تطوير استثناء من المتطلبات المتعلقة بتوحيد الشركات التابعة إلى منشآت استثمار مؤهلة (مثل الصناديق المشتركة ووحدات الثقة والمنشآت المماثلة)، ويتطلب استخدام القيمة العادلة لقياس تلك الاستثمارات.
تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ – الرسوم	تم تطوير هذا التفسير لمعالجة المخاوف المتعلقة حول احتساب الرسوم التي تقوم على أساس البيانات المالية لفترة تختلف عن الفترة التي نشأ فيها ذلك النشاط الذي أدى إلى تسديد الرسوم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)
٢.٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، كانت المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية مصدرة ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد
التحسينات السنوية ٢٠١٢ - ٢٠١٤ التي تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ٥ و ٧ ومعايير المحاسبة الدولية أرقام ١٩ و ٣٤	١ يناير ٢٠١٦
التحسينات السنوية ٢٠١٠ - ٢٠١٢ التي تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ٢، ٣، ٨ و ١٣ ومعايير المحاسبة الدولية أرقام ١٦، ٢٤ و ٣٨	١ يوليو ٢٠١٤
التحسينات السنوية ٢٠١١ - ٢٠١٣ التي تغطي التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١، ٣ و ١٣ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠	١ يوليو ٢٠١٤
التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين المتعلق بخطط المزايا المعروفة ومساهمات الموظفين	١ يوليو ٢٠١٤
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)	ليس قبل الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية لتقديم الأسلوب الجديد لخسائر الانخفاض المتوقعة وتغيرات محددة متعلقة بمتطلبات التصنيف والقياس للموجودات المالية	١ يناير ٢٠١٨
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ الحسابات التنظيمية المؤجلة	١ يناير ٢٠١٦
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ إيرادات من عقود مع العملاء	١ يناير ٢٠١٧
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١- المحاسبة عند الاستحواذ على حصة في عمليات مشتركة	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨ - توضيح استخدام أساليب مقبولة للإستهلاك والإطفاء	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١- الزراعة: النباتات المثمرة	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة والمتعلقة بطريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ لمعالجة العقبات التي تواجه المعددين عند ممارسة حكمهم في عرض التقارير المالية.	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ و ١٢ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ لتوضيح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناءات التوحيد لوحدة الاستثمار.	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ والتي توضح أن الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة يعتمد على ما إذا كانت هذه الأصول المباعة أو المساهم بها تمثل أعمال.	١ يناير ٢٠١٦
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات المتعلقة بالانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (أو عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى)	عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية	عندما يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ للمرة الأولى

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥ أو عندما يتم تطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات واعتمادها، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، قد لا يكون له تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ في مايو ٢٠١٤ ويحدد نموذج من خمس خطوات يتم تطبيقه على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ يتم الاعتراف بالإيرادات بمبلغ يعكس بدل الشراء الذي تتوقع المنشأة أن تحصل عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العملاء. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ منهج أكثر تنظيماً لقياس والاعتراف بالإيرادات. يتم تطبيق معيار الإيرادات الجديد على جميع المنشآت وسيحل محل كافة متطلبات الاعتراف بالإيرادات الحالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يتطلب التطبيق إما تطبيق كامل أو بأثر رجعي معدل للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧ مع إمكانية التطبيق المبكر.

تقوم المجموعة بتقييم تأثير التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥. استناداً إلى تحليل العلاقات التعاقدية مع العملاء، قد يؤدي اعتماد المعيار إلى تغيير في توقيت الاعتراف بالإيرادات.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

٣,١ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

٣,٢ أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الاستثمارات العقارية وبعض الأدوات المالية. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مبينة أدناه.

لغرض هذه البيانات المالية الموحدة، فإن الدرهم الإماراتي (الدرهم) هو العملة السائدة وعملة العرض للمجموعة.

٣,٣ أساس التوحيد

إن البيانات المالية الموحدة تتضمن البيانات المالية للشركة والمنشآت (بما في ذلك المنشآت المنظمة) الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من المشاركة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

إن توحيد الشركة التابعة يبدأ عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدة إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)
٣,٣ أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	مكان التأسيس	النشاط الأساسي
حدائق الراحة العقارية ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
مركز الجيمي للتسوق ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة الاستثمارات العقارية
الدار للخدمات العقارية ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة الراحة للبنية التحتية ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
أكاديميات الدار ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة منشآت تقدم الخدمات التربوية
الدار لإدارة المرافق ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة منشآت تقدم خدمات إدارة المرافق
شركة الدار لتطوير العقارات التجارية ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة وتطوير المباني
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة منشآت تقدم خدمات الفنادق والضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
مركز التجارة العالمي في أبوظبي ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
شركة جزيرة ناريل للتطوير ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
مرسى ياس ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وتطوير وإدارة المراسي والأنشطة المرتبطة بها
نادي ياس لليخوت ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة اليخوت والرياضات البحرية
فندق ياس ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وتطوير وإدارة الفنادق
ياس لينكس ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
مدرسة المنى الابتدائية ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات التعليم
أبراج البوابة شمس أبوظبي ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير أبراج البوابة
شركة صروح أبوظبي العقارية ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	العمل كمضارب وفقاً لهيكل إصدار صكوك
شركة صروح الدولية المحدودة ^(١)	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة لمنشآت أجنبية
صروح للتطوير الدولي المحدودة ^(١)	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
صروح المغرب الدولي المحدودة ^(١)	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
جزيرة اللولو لتطوير المشاريع ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
تلال ليوا للإستثمارات العقارية ذ.م.م.	٪١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	٪٩١,٤	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	٪٩١,٤	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
شركة صروح مصر للإستثمار والتطوير السياحي ش.م.م. ^(١)	٪٨٠	مصر	الإستثمار في النشاط السياحي
خدمة ذ.م.م.	٪٦٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	٪٦٠	الإمارات العربية المتحدة	أعمال الهندسة والإنشاءات العامة

(١) تم إستبعادها خلال السنة (إيضاح ٣٧)

٣,٤ اندماج الأعمال

تتم محاسبة عمليات شراء شركات تابعة باستخدام طريقة الشراء المحاسبي. يتم قياس تكلفة اندماج الأعمال بإجمالي القيم العادلة (كما في تاريخ المبادلة) للموجودات المعطاة والمطلوبات المتكبدة أو الملتزم بها وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراة، بالإضافة إلى أية تكاليف مباشرة متعلقة باندماج الأعمال. إن الأصول والمطلوبات والالتزامات المحتملة المحددة للجهة المشتراة والتي تتوافق مع شروط الاعتراف المنصوص عليها ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "اندماج الأعمال" يتم الاعتراف بها بقيمتها العادلة بتاريخ الشراء باستثناء الموجودات غير المتداولة (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كموجودات محتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٥) "موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع وعمليات متوقفة" والتي يتم الاعتراف بها وقياسها بالقيمة العادلة ناقص تكلفة البيع.

إن الشهرة الناتجة عن الشراء يتم تسجيلها كأصل وقياسها مبدئياً بالتكلفة والتي تمثل زيادة التكلفة لاندماج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة المحددة المعترف بها.

إن حقوق الملكية غير المسيطرة والتي هي حصة ملكية حالية وتدخل مالكيها إلى حصة تناسبية من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها بشكل أولي إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للملكية غير المسيطرة من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات المحددة في المنشأة المشتراة.

عندما يتم دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة المجموعة في حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً في المنشأة المشتراة بالقيمة العادلة في تاريخ التملك (أي تاريخ حصول المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بما ينتج من ربح أو خسارة، إن وجد، في الربح أو الخسارة. إن المبالغ الناشئة عن الملكية في المنشأة المشتراة قبل تاريخ التملك والتي سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في حال كانت هذه المعالجة ملائمة فيما لو تم استبعاد تلك الملكية.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال مع نهاية فترة إعداد التقرير التي حدث فيها الاندماج، تسجل المجموعة المبالغ المؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. ويتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، وذلك لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ التملك، إذا كانت معروفة، والتي يمكن أن تكون قد أثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

٣,٥ الإستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تتشارك السيطرة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة يتم دمجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديله لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

إن الزيادة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروع المشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك) يتم الاعتراف بها فقط إلى الحد الذي يكون فيه على المجموعة التزامات قانونية أو استدالية أو قامت بإجراء دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بإجراء معاملات مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم حذف الأرباح والخسائر ضمن حد حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ذات العلاقة.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣.٦ استثمار في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات متكبدة بشكل مشترك؛
- إيراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الإيرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

٣.٧ الاعتراف بالإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد في بيان الدخل الموحد بالقيمة العادلة للبدل المقبوض أو المستحق كما يلي:

بيع العقارات

يتم الاعتراف بالإيراد ببيع العقارات عند الوفاء بكافة الشروط التالية:

- قيام المجموعة بتحويل مخاطر ومنافع ملكية العقار الهامة إلى المشتري؛
- عدم احتفاظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادةً بالملكية ولا بالسيطرة الفعالة على العقار المباع؛
- إمكانية قياس قيمة الإيراد بصورة موثوقة؛
- من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة إلى المجموعة؛ و
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو التي سيتم تكبدها المتعلقة في المعاملة بصورة موثوقة.

عقود المقاولات

عندما يكون من الممكن تقدير نتيجة عقود المقاولات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف بالإستناد إلى درجة إتمام العقد بنهاية فترة التقرير والتي يتم قياسها بنسبة تكاليف العقد المتكبدة على العمل المنجز حتى تاريخه إلى مجموع تكاليف العقد المقدرة، باستثناء عندما لا يكون ذلك واضحاً في مرحلة الإتمام. يتم إدراج التغيرات في أعمال العقد والمطالبات والحوافز إلى الحد الذي تم الاتفاق عليه مع العميل ويمكن قياسها بشكل موثوق.

إن التغيرات في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الإيرادات والمصاريف يتم الاعتراف بها في ربح أو خسارة الفترة التي حصل خلالها التغير.

عندما لا يكون من الممكن تقدير نتيجة عقود المقاولات بشكل موثوق يتم الاعتراف بالإيرادات العقود إلى حد التكاليف المتكبدة والتي من المحتمل إستردادها. يتم الاعتراف بتكاليف العقود كمصاريف في الفترة التي تم فيها تكبد تلك المصاريف.

عندما يكون من المحتمل أن يزيد مجموع مصاريف العقد عن مجموع إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة كمصاريف مباشرة.

تشمل تكاليف العقد جميع التكاليف المباشرة من عمالة ومواد واستهلاكات وممتلكات وآلات ومعدات وتكاليف مقاولين الباطن بالإضافة إلى نسبة ملائمة من مصاريف المقاولات غير المباشرة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة موزعة على مقاولات الانشاء قيد التنفيذ خلال السنة.

عندما تزيد تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها عن الفواتير المرحلية الصادرة، يتم إظهار الفائض كمبالغ مستحقة من العملاء عن أعمال مقاولات. فيما يتعلق بالمقاولات حيث تزيد الفواتير المرحلية الصادرة عن تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كمبالغ مستحقة للعملاء عن أعمال مقاولات. إن المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال يتم إدراجها في بيان المركز المالي، كالتزام، كدفوعات مقدمة مستلمة. إن المبالغ التي تم إصدار فواتير بها لقاء العمل المنجز ولكن لم يقوم العميل بدفعها حتى الآن يتم إدراجها في بيان المركز المالي ضمن ذمم مدينة تجارية وأخرى.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

دخل من الاستثمارات العقارية

دخل التأجير

إن سياسة المجموعة المتعلقة بالاعتراف بإيرادات عقود الإيجار التشغيلية مبينة في إيضاح ٨/٣ أدناه.

رسوم الخدمات والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجرين

إن الدخل الناتج من المصاريف المعاد تحميلها إلى المستأجرين يتم الاعتراف به في الفترة التي يمكن فيها استرداد المصاريف حسب الاتفاق التعاقد. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات بالإجمالي متضمنة تكلفة الإيراد المتعلق بها في الإيرادات حيث تتخذ المجموعة صفة الوكيل الرئيسي في هذا الشأن.

دخل من فنادق

يشتمل الدخل من الفنادق على إيرادات الغرف والطعام والشراب وغيرها من الخدمات المقدمة ذات العلاقة، ويتم الاعتراف به عند بيع البضائع أو تقديم الخدمات.

دخل من مشاريع ترفيهية

يضم الدخل من المشاريع الترفيهية إيرادات البضائع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملعب الغولف، ويتم الاعتراف به عند بيع البضائع أو تقديم الخدمات.

دخل من مدارس

يتم الاعتراف برسوم التسجيل كدخل عند استلامها، ويتم الاعتراف برسوم التدريس على أساس شهري على مدى فترة التدريس، ويتم إدراج رسوم التدريس التي يتم استلامها مقدماً كدخل مؤجل.

إيرادات أنصبة الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات أنصبة الأرباح عندما ينشأ الحق للمجموعة في إستلام الدفعات.

دخل الفوائد

يستحق دخل الفوائد على أساس الفترة الزمنية بالرجوع إلى أصل الوديعة القائمة وسعر الفائدة الفعلي المتعلق بها.

٣,٨ التأجير

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تتحول بموجب شروط عقود الإيجار المخاطر ومنافع التملك إلى المستأجر بشكل جوهري. أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمؤجر

يتم قيد المبالغ المستحقة على المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بقيمة صافي الاستثمار للمجموعة في عقود الإيجارات. يتم توزيع إيراد الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل عائد دوري ثابت على رصيد صافي استثمار المجموعة القائم خلال فترة الإيجار.

يتم تحقيق إيراد الإيجار من الإيجارات التشغيلية وفقاً لطريقة القسط الثابت بناءً على فترة عقد الإيجار المتعلق بها. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتعلقة بالتفاوض وإعداد عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة المدرجة للأصل المؤجر بحيث يتم الاعتراف بها وفقاً لقاعدة القسط الثابت وعلى أساس فترة التأجير.

المجموعة كمستأجر

إن الموجودات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تمويلي يتم تسجيلها مبدئياً كموجودات للمجموعة بالقيمة العادلة بتاريخ بداية عقد الإيجار أو إذا كانت أقل بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار. يتم إدراج قيمة المطلوبات المقابلة للمؤجر في بيان المركز المالي الموحد كالتزامات بموجب عقود إيجار تمويلية.

يتم توزيع مدفوعات الإيجار ما بين التكاليف المالية وتنزيل للمبالغ المستحقة بموجب عقد الإيجار التمويلي بهدف تحقيق سعر فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل التكاليف المالية مباشرة إلى الربح أو الخسارة إذا كانت متعلقة بصورة مباشرة بموجودات مؤهلة وفي هذه الحالة يتم رسملتها بموجب السياسة العامة للمجموعة بتكلفة الاقتراض (المبينة في الإيضاح ١٠/٣ أدناه).

يتم الاعتراف بدفعات الإيجارات التشغيلية كمصروف وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها، إلا عندما يكون هناك أساس منهجي أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استنفاد المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر. تدرج الإيجارات المحتملة الناشئة بموجب عقود الإيجارات التشغيلية كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

في حال تم استلام حوافز الإيجار للدخول في الإيجارات التشغيلية يتم إدراج هذه الحوافز كمطلوبات. يتم الاعتراف بإجمالي منافع الحوافز كتخفيض لتكلفة التأجير وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير إلا عندما يكون هناك أساس منهجي أكثر نموذجية للمخطط الزمني الذي يتم فيه استنفاد المنافع الاقتصادية من الأصل المؤجر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) ٣.٩ عملات أجنبية

تسجل المعاملات بعملات غير درهم الإمارات (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات. وفي نهاية كل فترة تقرير يتم إعادة تحويل البنود النقدية الناشئة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. إن البنود غير النقدية المدرجة بالقيمة العادلة والناشئة بعملات أجنبية يتم إعادة تحويلها بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود غير النقدية المقاسة حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية لا يتم تحويلها.

٣.١٠ تكاليف الاقتراض إن تكاليف الاقتراض المنسوبة مباشرة إلى شراء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب حتماً فترة جوهريّة من الوقت لتكون جاهزة للاستعمال المقرر أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكاليف هذه الأصول إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهريّة للاستعمال المقرر أو بيعها. يتم خصم إيراد الاستثمار المتحقق من الاستثمار المؤقت لمبلغ الاقتراض الخاص إلى حين إنفاقه على الأصل المؤهل من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الاقتراض الأخرى في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٣.١١ ممتلكات وآلات ومعدات تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المنسوبة بشكل مباشر إلى امتلاك الأصل. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو الاعتراف بها كأصل منفصل حسبما يكون ملائماً فقط عندما يكون من المحتمل أن ينتج للمجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني ويكون بالإمكان قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها فيها. يتم احتساب الاستهلاك لتوزيع تكلفة الأصول إلى قيمهم المتبقية وفقاً لقاعدة القسط الثابت وعلى أساس العمر الإنتاجي للموجودات الموضحة كما يلي:

سنوات	مباني
٢٠ - ٣٠	سكن عمال
٥	أثاث وتركيبات
٥	معدات مكتبية
٣ - ٥	أجهزة الحاسب الآلي
٣	سيارات
٤	تحسينات على العين المؤجرة
٣ - ٤	

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر. يتم استهلاك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية على فترة أعمارها الإنتاجية المتوقعة أو مدة العقد ذو العلاقة، أيهما أقصر. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية التقديرية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب أثر أي تغيير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي. يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته الممكن استردادها. إن الربح أو الخسارة الناتجة من استبعاد أو تقاعد أحد الممتلكات والآلات والمعدات يتم تحديدها كالفرق بين عوائد البيع والقيمة المدرجة للأصل ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

٣.١٢ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز إن العقارات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد والإدارة أو لأغراض إدارية أو لأغراض لم يتم تحديدها بعد، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً أية خسائر انخفاض مدرجة. تشمل التكلفة على جميع التكاليف المباشرة العائدة إلى تصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقرر، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن ممتلكات وآلات ومعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

٣.١٣ استثمار عقاري يشتمل الاستثمار العقاري على عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على إيرادات إيجار و/أو زيادة في قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمار عقاري.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

يتم قياس الاستثمار العقاري مبدئياً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة، أما العقارات قيد التطوير فيتم قياسها مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. وبعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمار العقاري بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن أرباح أو خسائر الفترة التي تحصل خلالها. يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة.

٣.١٤ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين المباشرة. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدّر في سياق العمل الطبيعي ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

٣.١٥ المخزون

يشتمل المخزون على العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع في سياق العمل الاعتيادي وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، وتشتمل على تكاليف الإنشاء/التملك وغيرها من التكاليف المتكبدة لجعل المخزون في مكانه وحالته الحالية. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدّر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

٣.١٦ أراضي محتفظ بها لإعادة البيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها لإعادة بيعها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. وتضم التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدّر للأرض بعد إقتطاع كافة المصاريف الضرورية لإتمام البيع.

٣.١٧ موجودات غير ملموسة

يتم إدراج الموجودات غير الملموسة المشتراة بشكل منفصل بالتكلفة بعد تنزيل الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة. ويتم تحميل الإطفاء وفقاً لقاعدة القسط الثابت على أساس الأعمار التقديرية. تتم مراجعة الأعمار التقديرية بنهاية كل فترة تقرير سنوية ويتم إدراج أية تغيرات في التقديرات بأثر مستقبلي.

برامج الحاسب الآلي

تتم رسملة التراخيص الخاصة ببرامج الحاسب الآلي المقنتاة على أساس التكاليف المتكبدة لاقتناء برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها موضع الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية التقديرية بطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

التراخيص

يتم تسجيل التراخيص المقنتاة بالتكلفة التاريخية. لدى التراخيص عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم. يتم احتساب الإطفاء وفقاً لقاعدة القسط الثابت لتنزيل تكلفة التراخيص على أساس العمر الإنتاجي المقدّر.

٣.١٨ انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة باستثناء الشهرة

تعمل المجموعة في نهاية فترة كل تقرير على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يكون من الممكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد فردية، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في الربح أو الخسارة، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كإنخفاض إعادة التقييم.

في حالة استرجاع خسائر انخفاض القيمة تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل قد تم إدراجه بمبلغ إعادة التقييم وفي هذه الحالة يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) ٣.١٩ المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام قانوني أو متوقع ناشئ عن أحداث سابقة من المحتمل أن تدفقاً للموارد سيكون مطلوباً لتسديد الالتزام ويمكن تقدير تكلفتها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة تسديدها لتسوية الالتزام في نهاية كل فترة تقرير باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

عندما يكون من المتوقع استرداد من طرف ثالث بعض أو جميع المنافع الاقتصادية اللازمة لتسوية أحد المخصصات، يتم إدراج الذمة المدينة كأصل إذا أصبح من المؤكد بالفعل أنه سيتم استلام التعويض وإذا كان من الممكن قياس قيمة الذمة المدينة بشكل موثوق.

عقود مثقلة بالالتزامات

إن الالتزامات الحالية القائمة بوجب عقود مثقلة بالالتزامات يتم إدراجها وقياسها كمخصصات. يعتبر العقد المثقل بالالتزامات موجوداً حيثما وجد لدى المجموعة عقد تتخطى فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات التعاقدية المنافع الاقتصادية المتوقعة تحقيقها بموجب ذلك العقد.

٣.٢٠ مكافآت الموظفين

يتم عمل استحقاق للالتزامات المقدرة لاستحقاقات الموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر بناءً على الخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية السنة.

يتم أيضاً عمل مخصص بكافة مبالغ مكافأة نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترات خدمتهم حتى نهاية السنة. يتم إدراج الاستحقاق المتعلق بالإجازة السنوية وتذاكر السفر تحت بند مطلوبات متداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة تحت بند مطلوبات غير متداولة.

أما بخصوص الموظفين المواطنين، تقوم الشركة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات في الربح أو الخسارة خلال فترة الخدمة للموظفين.

٣.٢١ منح حكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بأن المجموعة ستلتزم بالشروط المرتبطة بها وبأنه سيتم استلام هذه المنح.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في الأرباح أو الخسائر على نحو منهجي على الفترات التي تقوم المجموعة خلالها بالاعتراف بالتكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف، وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم الاعتراف بها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الأرباح أو الخسائر على أساس منهجي ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

إن المنح الحكومية التي تكون مستحقة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها أو لغرض توفير دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة يتم إدراجها في الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تصبح مستحقة فيها.

يتم التعامل مع منفعة القرض الحكومي الذي يحمل سعر فائدة أقل من سعر السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها بالفرق بين المبلغ المستلم والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إظهار الأراضي الممنوحة من قبل حكومة أبوظبي بالقيمة الاسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأنه سيتم استلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بالشروط الملحقة بذلك حسبما يكون ملائماً.

٣.٢٢ الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية إلى الفئات التالية: "موجودات مالية متاحة للبيع" و "قروض ومدينين". يعتمد التصنيف على طبيعة والهدف من الموجودات المالية ويتم تحديد التصنيف عند الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. يشتمل "قروض ومدينين" على النقد والأرصدة البنكية وضمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة وقروض ودفعات مقدمة لأطراف ثالثة.

النقد ومواردات النقد

يتكون النقد ومواردات النقد من النقد في الصناديق والإيداعات المحتفظ بها لدى البنوك (باستثناء الإيداعات المحتفظ بها كرهن) التي تستحق أصلاً في فترة ثلاثة أشهر أو أقل.

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بالاستثمارات على أساس تاريخ التداول حيث أن شراء أو بيع الاستثمارات خاضع لبنود العقد التي تتطلب تسليم الاستثمارات ضمن الإطار الزمني المقرر من قبل السوق المعني، وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المتعلقة بالمباشرة.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

موجودات مالية متاحة للبيع

يتم قياس الاستثمارات المالية المتاحة للبيع بتاريخ التقارير اللاحقة بالقيمة العادلة إلا في حال عدم القدرة على احتساب القيمة العادلة بشكل موثوق. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة كدخل شامل آخر وتتراكم في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات في حقوق الملكية، باستثناء خسائر الانخفاض، والفائدة المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية على الموجودات النقدية، والتي يتم إدراجها في الأرباح أو الخسائر.

حيثما يتم استبعاد الاستثمار المتاحة للبيع أو يتقرر تخفيض قيمتها، وفي ذلك الوقت يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر.

تسجل أنصبة الأرباح لأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع في الأرباح والخسائر عندما ينشأ حق المجموعة باستلام أنصبة الأرباح.

قروض ومدينون

القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة لها دفعات ثابتة ولا يتم تداولها في سوق نشطة أو محددة. يتم قياس القروض والمدينين بالتكلفة المطفأة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بدخل الفوائد باستخدام سعر الفائدة الفعلي باستثناء الأرصدة المدينة قصيرة الأجل حيث يكون الاعتراف بالفائدة غير مادي.

تخفيض قيمة الموجودات المالية

في نهاية كل فترة تقرير، يتم مراجعة الموجودات المالية لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. تعتبر الموجودات المالية منخفضة عندما يتوفر دليل موضوعي، يستند على حدث في الماضي، بأن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار قد تأثرت.

بالنسبة للأسهم غير المدرجة والمصنفة كمحاولة للبيع بالتكلفة، فإن الدليل الموضوعي لانخفاض القيمة يمكن أن يشتمل على ما يلي:

- صعوبات مالية هامة يواجهها المصدر أو الطرف المقابل؛ أو
- تخلف أو تأخر في سداد الفائدة أو الدفعات الأساسية؛ أو
- من المحتمل أن المقترض سوف يواجه إفلاساً أو إعادة هيكلة مالية.

أما بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للمجموعة فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة في المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة، كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية الوطنية أو المحلية المترابطة مع تعثر الذمم المدينة.

أما بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن مبلغ انخفاض القيمة هو الفرق بين قيمة الأصل المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمخصومة بموجب سعر الفائدة الفعلي الأساسي للأصل المالي.

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث يتم تخفيض القيمة المدرجة من خلال استعمال حساب مخصص عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحصيل يتم عندها إعدام مبلغ الذمة في حساب المخصص. إن التحصيلات اللاحقة للمبالغ المحذوفة مسبقاً يتم إضافتها مقابل حساب المخصص. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في الأرباح أو الخسائر.

باستثناء أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع، في حال تدني مبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة في فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط التدني بشكل موضوعي بحدث تم بعد الاعتراف بالانخفاض بالقيمة، يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً من خلال الأرباح أو الخسائر على ألا تتجاوز القيمة المدرجة للاستثمار بتاريخ عكس الانخفاض بالقيمة المبلغ الذي كانت ستؤول إليه التكلفة المطفأة فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض بالقيمة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً في الأرباح أو الخسائر. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في الدخل الشامل الآخر.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تحول المجموعة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام المجموعة بالتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول، فإن المجموعة تقوم بالاعتراف بحصتها المستقبلية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به التي قد يجب على المجموعة دفعها. أما في حالة احتفاظ المجموعة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المالي المحول، فإن المجموعة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

٣,٢٣ المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

يتم تصنيف أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية بما يتماشى مع جوهر الترتيب التعاقدية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣,٢٣ المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة (يتبع)
أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن على حصة متبقية في موجودات منشأة بعد طرح كافة مطلوباتها. يتم تسجيل أدوات الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار المباشرة.

مطلوبات مالية أخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى بما فيها القروض، مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة.

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ويتم الاعتراف بمصاريف الفوائد على أساس العائد الفعلي، باستثناء الذمم الدائنة قصيرة الأجل عندما يكون الاعتراف بالفائدة غير مادي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم فعلياً الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة في إطار العمر الزمني المتوقع للالتزام المالي أو فترة أقصر، إذا كان ذلك مناسباً.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما وفقط عندما يتم استيفاء الالتزام التعاقدية للمجموعة أو إلغاؤه أو انتهاء مدته.

٣,٢٤ أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بالدخول في أدوات مالية مشتقة بما فيها عقود مقايضة سعر الفائدة وذلك لإدارة تعرضها لمخاطر سعر الفائدة.

يتم قياس الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة وذلك بتاريخ الدخول في عقد الأداة المشتقة، ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم إدراج جميع المشتقات بالقيمة العادلة كموجودات عندما تكون القيم العادلة موجبة، وكمطلوبات عندما تكون القيم العادلة سالبة. يتم تصنيف المشتقات كموجودات غير متداولة أو مطلوبات غير متداولة إذا كانت المدة المتبقية لاستحقاق الأداة المشتقة أكثر من ١٢ شهراً وكان من غير المتوقع تحقيقها أو تسديدها خلال ١٢ شهراً. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو مطلوبات متداولة.

تقدر القيم العادلة للمشتقات بواسطة مقيمين مستقلين بالرجوع إلى أسعار سوقية مدرجة، ونماذج تدفقات نقدية مخصصة، ونماذج تسعير معترف بها حسبما يكون ملائماً.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة غير المؤهلة لمحاسبة التحوط في الأرباح أو الخسائر عند حدوثها. يتم تصنيف الأدوات المالية المشتقة غير المؤهلة لمحاسبة التحوط كمشتقات محتفظ بها للتداول.

لغرض محاسبة التحوط، تقوم المجموعة بتصنيف مشتقات معينة إلى فئتي تحوط: (أ) تحوط القيمة العادلة والذي يتحوط التعرض للتغيرات في القيمة العادلة لأصل أو التزام مدرج؛ و (ب) تحوط التدفقات النقدية ليتحوط التعرض لتقلب التدفقات النقدية المتعلقة إما بخطر معين مرتبط بأصل أو التزام مدرج أو بعملية متوقعة حدوثها بشكل كبير سوف تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج.

محاسبة التحوط

من أجل التأهل لمحاسبة التحوط، يجب أن يكون من المتوقع أن التحوط فعال للغاية، أي أن التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة التحوط يجب أن توازن بشكل فعال التغيرات المقابلة في البند المتحوط له وأن يكون من الممكن قياس الفعالية بشكل موثوق. عند بدء علاقة التحوط، تقوم المنشأة بتوثيق أهداف إدارة المخاطر واستراتيجيتها للقيام بمعاملات تحوط متنوعة بما في ذلك تحديد أداة التحوط، والبند المتحوط له ذو العلاقة، وطبيعة المخاطرة المتحوط لها، وكيفية قيام المجموعة بتقييم فعالية علاقة التحوط. ولاحقاً، يجب تقييم التحوط وتحديد ما إذا كان يشكل تحوط فعال على نحو مستمر.

يعرض الإيضاح ٥/٣٣ (ب) تفاصيل القيم العادلة للأدوات المشتقة المستعملة لأغراض التحوط. تم ذكر تفاصيل التحركات في احتياطي التحوط في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

تحوطات القيمة العادلة

إن التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المحددة والمؤهلة كأدوات تحوط للقيمة العادلة يتم قيدها مباشرة في الأرباح أو الخسائر بالإضافة لأي تغيرات في القيمة العادلة للبند المتحوط له والتي تخص المخاطر المتحوط لها.

يتوقف استخدام محاسبة التحوط عند إبطال علاقة التحوط، أو انتهاء مدة أداة التحوط أو بيعها، إلغاؤها أو تنفيذها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة التحوط. يتم إطفاء التعديل على القيمة المدرجة للبند المتحوط له الناتج من الخطر المتحوط له في حساب الأرباح أو الخسائر ابتداءً من ذلك التاريخ.

التحوط للتدفقات النقدية

إن الجزء الفعّال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المحددة والمؤهلة كتحوط للتدفقات النقدية يتم إدراجه في الدخل الشامل الآخر. إن الربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء غير الفعّال يتم الاعتراف به مباشرة في الأرباح أو الخسائر.

إن المبالغ التي سبق إدراجها في الدخل الشامل الآخر وتراكمت في احتياطي التحوط في حقوق الملكية يتم إعادة تحويلها إلى الأرباح أو الخسائر في الفترات التي يتم فيها الاعتراف بالبند المتحوط له في الأرباح أو الخسائر. إلا أنه حين ينتج عن المعاملة المتوقعة المتحوط لها اعتراف بأصل غير مالي أو

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

إلتزام غير مالي، يتم تحويل الأرباح والخسائر التي تراكمت سابقاً في حقوق الملكية وإدراجها في القياس الأولي لتكلفة الأصل أو الإلتزام. يتوقف استخدام محاسبة التحوط عند إبطال علاقة التحوط من قبل المجموعة، عند انتهاء مدة أداة التحوط أو بيعها، إلغاؤها أو تنفيذها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة التحوط. إن أي ربح أو خسارة متراكمة ضمن حقوق الملكية في ذلك الوقت تبقى ضمن حقوق الملكية ويتم الاعتراف بها حينما يتم الاعتراف بالمعاملة المتوقعة في الأرباح أو الخسائر. وعندما لا يعود من المتوقع حدوث المعاملة المتوقعة المتحوط لها فإن الربح أو الخسارة المتراكمة والتي قد تم تأجيلها ضمن حقوق الملكية يتم الاعتراف بها مباشرة في الأرباح أو الخسائر.

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

خلال تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح ٣، قامت الإدارة باتخاذ أحكام، وتقديرات، وافتراضات معينة ليست جلية الواضح من مصادر أخرى. تعتمد التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى تعتبر ذات علاقة. ومن الممكن أن تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات على نحو مستمر. يتم إدراج مراجعة التقديرات المحاسبية في فترة المراجعة التي تمت فيها مراجعة التقدير في حال كان تأثير المراجعة يقتصر على تلك الفترة وحسب، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية في حال كان تأثير المراجعة يشمل الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

٤.١ الأحكام الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

إن الأحكام والتقديرات الحساسة التي تتخذها الإدارة، والتي تمثل مخاطرة حساسة يمكن أن يؤدي إلى حدوث تعديل جوهري للقيم المدرجة للأصول والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي:

تصنيف الإيجارات

دخلت المجموعة كمؤجر في ترتيبات إيجار طويل الأجل لقطع أراضي مع منشآت من خارج دول مجلس التعاون الخليجي حيث أن فترة الإيجار صالحة لمدة ٩٩ سنة تجدد بناءً على خيار المستأجر لمدة غير محددة.

قامت إدارة المجموعة خلال عملية تحديد ما إذا كانت هذه الترتيبات تمثل عقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلي باتخاذ عدة أحكام. عند اتخاذ أحكامها، أخذت إدارة المجموعة بعين الاعتبار شروط عقود الإيجار ومتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ عقود الإيجار بما في ذلك أساس الاستنتاجات حول المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والإرشادات المتعلقة به كي تحدد ما إذا كانت المخاطر والمنافع الهامة المرتبطة بالأرض بحسب شروط عقد الإيجار قد تحولت إلى المستأجرين بالرغم من عدم تحويل سند الملكية. قامت المجموعة بتقييم تحويل المخاطر والمنافع قبل وبعد الدخول في ترتيبات الإيجار، كما أنها حصلت على رأي قانوني من مستشارين قانونيين مستقلين. حددت الإدارة أنه وبموجب ترتيبات الإيجار المذكورة أعلاه، حولت المجموعة بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية إلى المستأجرين مع قدرة المستأجرين عملياً على ممارسة كافة الحقوق على قطع الأراضي بشكل أحادي الجانب. وبالتالي فإن الإدارة مقتنعة بأن هذه الترتيبات تمثل عقود إيجار تمويلي.

تصنيف الممتلكات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف الممتلكات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لمثل تلك الأحكام للتمكن من تحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كاستثمار عقاري، ممتلكات وآلات ومعدات و/أو عقار محتفظ به لإعادة بيعه. وضعت المجموعة معايير معينة حتى تستطيع الحكم بصورة منتظمة وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها لإعادة بيعها. عند اتخاذ أحكامها، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

٤.٢ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقدير غير المؤكد في نهاية فترة التقرير والتي تحمل مخاطر مهمة قد تتسبب في تعديلات جوهريّة على قيم الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، يتم مناقشتها أدناه:

تقدير مجموع تكاليف عقود المقاولات

كما هو مبين في إيضاح ٣، عندما يكون من الممكن تقدير نتيجة عقود المقاولات بشكل موثوق، يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف بالاستناد إلى درجة إتمام العقد في نهاية فترة التقرير. وللحكم فيما إذا كان من الممكن تقدير نتيجة عقد المقاولات بشكل موثوق، اعتمدت الإدارة البنود التفصيلية لتحقيق الإيراد كما جاءت في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ عقود المقاولات. ولغرض تقدير نسبة إنجاز عقد، اعتمدت الإدارة على الإيرادات والتكاليف المقدّرة المتعلقة بكل عقود المقاولات. عندما تشير التقديرات بأن مجموع تكاليف العقد سوف تتجاوز مجموع إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة كمصروف في الحال. اعتبرت الإدارة بأن التكاليف التي يتم تكبدها استناداً إلى التحليل والتوقعات بأعمال البناء سيتم تنفيذها.

القيمة العادلة للاستثمارات عقارية واستثمارات عقارية قيد التطوير

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

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (يشتمل على أسعار البيع والإيجار وتدفقات والإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية، وتكلفة تمويل، الخ)، ومتطلبات معدل العائد الداخلي والمخاطر للمطور وربحيته المطلوبة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٤.٢ المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

وتستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقرير.

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

تستند هذه التقديرات على بعض الافتراضات غير المؤكدة والتي قد تختلف عن النتائج الفعلية بشكل جوهري.

إن التذبذب المستمر في النظام المالي العالمي وقطاع العقارات قد أدى إلى انخفاض كبير في حجم التعاملات في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبناءً على ذلك، وفي سبيل تحديد تقديرات القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، لجأ المقيمون إلى معلوماتهم السوقية وتقديرهم المهني، ولم يقتصر اعتمادهم في التقدير فقط على مقارنات المعاملات التاريخية. في هذه الظروف، هنالك درجة أكبر من عدم التأكد عن تلك التي تتميز بها الأسواق الأكثر نشاطاً لتقدير القيم السوقية للاستثمارات العقارية.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

النطاق	
١٥ - ١١	معدل العائد الداخلي المطلوب
١١ - ٨	عوائد الإيجار

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

تظهر العقارات المحتفظ بها لإعادة بيعها والعقارات المصنفة تحت أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات، وتكاليف الإكمال، والسلف المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل المجموعة بعد الحصول على عروض خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، إن وجدت.

انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز لانخفاض في القيمة بالاستناد إلى تقييم التدفقات النقدية للوحدات الفردية المنتجة للنقد عندما يوجد ما يدل على تكبد هذه الموجودات لخسائر انخفاض. يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقرير، والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم خصمها باللجوء إلى مجموعة من أسعار الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تراجع الإدارة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات، والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير سنوية على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨. وقد قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة

يرتكز تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع غير المدرجة عادةً على معاملات السوق الحديثة بناءً على أسس تجارية بحتة، أو القيمة العادلة لأداة أخرى لكنها مطابقة لها بالجوهري، التدفقات النقدية المتوقعة والمخصومة بأسعار حالية لأدوات شبيهة، أو غيرها من نماذج التقييم.

نخفاض استثمارات في / مستحقات من مشاريع مشتركة وشركات زميلة

تراجع الإدارة استثمارات في المشاريع المشتركة والشركات الزميلة على نحو منتظم لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. إن تحديد ما إذا كانت الاستثمارات في المشاريع المشتركة والشركات الزميلة قد تعرضت لانخفاض في قيمتها يستلزم من الإدارة أن تقوم بتقييم ربحية المنشأة المستثمر فيها، وسيولتها، وعجزها المالي، وقدرتها على توليد تدفقات نقدية تشغيلية من تاريخ الاستملاك وحتى المستقبل المنظور. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد المقدرة والقيمة المدرجة للاستثمار و / أو المبلغ المستحق كمصروف في الأرباح أو الخسائر. إن الإدارة مقتنعة بعدم وجود ضرورة لعمل مخصص انخفاض إضافي لاستثماراتها والشركات الزميلة (إيضاح ٨) والذمم المدينة من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح ٥/١٠) بما يزيد عن المبلغ المخصص بالفعل للاستثمار في المشاريع المشتركة والشركات الزميلة..

انخفاض في ذمم مدينة تجارية وأخرى

يتم عمل تقدير للمبلغ القابل للتحصيل من الذمم المدينة التجارية والأخرى عندما لا يكون من المحتمل تحصيل المبلغ كاملاً. إن تحديد ما إذا كانت الذمم المدينة قد تعرضت لانخفاض في قيمتها يستلزم من الإدارة أن تقوم بتقييم وضع الائتمان والسيولة للعملاء والجهات ذات العلاقة ومعدلات الاسترداد التاريخية الخاصة بهم. بما في ذلك مناقشة مع الدائرة القانونية ومراجعة البيئة الاقتصادية الحالية. إن الإدارة مقتنعة بعدم وجود ضرورة لعمل مخصص انخفاض إضافي للذمم المدينة التجارية والأخرى الخاصة بها بما يزيد على المبلغ المخصص أصلاً (إيضاح ١١/١٠)..

أدوات مالية مشتقة

إن القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة المقاسة بالقيمة العادلة يتم الحصول عليها بشكل عام بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة، ونماذج التدفقات النقدية المخصومة، ونماذج التسعير المعترف بها، حسبما يكون ملائماً.

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة الحاسب الآلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على العين المؤجرة ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة								
٢٠٣١ يناير	٥,٨٠٧,١٣٢	١,٥٠٢,٤٧٤	٤٠٥,٧٥٥	٤٧٠,٣٧	٧٠,٤٦٨	٤,٥٨٦	١١,٦٥٦	٨,٣٢٣,٥٨٨
إضافات	١,٤٣٧	٢,٢٣٠	٩,٤٥١	٦,٣١٤	٣,٤٤١	٢,٣٢١	١٢,٢٣٣	٣٧,٤٢٧
مستحوذة من خلال إندماج الأعمال	١٥٠,٨٤٥	—	١٥٦,٢٥٢	١,١٣٥	٦,٩٨٤	٢٧٠	١,٩٤٩	٣١٩,٠٢١
استيعادات	—	—	(٣٢,٣٠٠)	—	—	(١,٧٨١)	—	(٣٤,٠٨١)
٢٠١٤ يناير	٥,٩٥٩,٤١٤	١,٥٠٤,٧٠٤	٥٣٩,١٥٨	٥٤,٤٨٦	٨٠,٨٩٣	٥,٣٩٦	١٣,٦٠٥	٨,٦٤٥,٩٥٥
إضافات	٣,١٠٩	٣,٥١٩	٢,٠٠٣	٨,٠٠٩	٨,٤١٣	٣٧٠	٤٠	٥,٠١٢
تحويل من إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)	٩٣,٥٥٦	—	—	—	—	—	—	٩٣,٥٥٦
تحويلات صافي	(٨٦,٤٣١)	٤٢٤,٢٩٩	—	—	—	—	(٤٦٧,٢٨٠)	(١٢٩,٤١٢)
استيعادات	—	—	(٩١٢)	—	—	—	—	(٩١٢)
٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٥,٩٦٩,٦٤٨	١,٩٣٢,٥٢٢	٥٥٨,٢٤٩	٦٢,٤٩٥	٨٩,٣٠٦	٥,٧٦٦	١٣,٦٤٥	٨,٦٥٩,٣٠٨
استهلاك متراكم وانخفاض قيمة								
٢٠٣١ يناير	٢,٤٦١,٤١٦	١,١٣٩,٥٤٩	٢٨٥,٤٣٢	٣١,٦٣٣	٦٢,٣٨٠	٣,١٩٩	١,٤٦٧	٤,٦٩١,٣٥٦
محمل خلال السنة	١٦٤,١٦٩	٧٠,٤٥١	٦٣,٩٢٢	٨,٥٣١	٥,٢٨٧	١,٠٩٥	٢١٤	٣١٣,٦٦٩
مستحوذة من خلال إندماج الأعمال	٥٦,٧٣٩	—	١١٦,٨٦٠	٨٨٠	٥,١١٠	٢٧٠	٧٣٣	١٨٠,٥٩٢
انخفاض القيمة	٢٣٥,١٧٥	—	—	—	—	—	—	٢٣٥,١٧٥
استيعادات	—	—	(٣,٠٠٨)	—	—	(١,٦٣٨)	—	(٣١,٦٤٦)
٢٠١٤ يناير	٢,٩١٧,٤٩٩	١,٤٤٠,٠٠٠	٤٣٦,٢٠٦	٤١,٠٤٤	٧٢,٧٧٧	٢,٩٢٢	١,٤٤٤	٥,٣٨٩,١٤٦
محمل خلال السنة	١٣٠,٤٤٧	٢٧,١٢٠	٦٠,٣١٤	٨,٧١٩	٦,٦٦١	٨١٢	٢٣٧	٢٣٤,٣١٠
(عكس انخفاض القيمة)/	(١٥٠,٦٠١)	—	—	٢٧٨	—	—	—	(١٥٠,٣٢٣)
انخفاض القيمة	٣٠,٠٥٠	٤٢٤,٢٩٩	—	—	—	—	—	(١٢,٩٣١)
تحويلات صافي	—	—	(٧٦٠)	—	—	—	—	(٧٦٠)
استيعادات	—	—	—	—	—	—	—	—
٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٢,٩٢٧,٣٩٥	١,٨٩١,٤١٩	٤٩٥,٧٦٠	٥٠,٠٤١	٧٩,٤٣٨	٣,٧٣٨	١١,٦٥١	٥,٤٥٩,٤٤٢
القيمة المدرجة								
٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣,٠٤٢,٢٥٣	٤١,١٠٣	٦٢,٤٨٩	١٢,٤٥٤	٩,٨٦٨	٢,٠٢٨	١,٩٩٤	٣,١٩٩,٨٦٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣,٠٤١,٩١٥	٦٤,٧٠٤	١٠٢,٩٥٢	١٣,٤٤٢	٨,١١٦	٢,٤٧٠	٢,١٩١	٣,٢٥٦,٨٠٩

إن جميع ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع أعباء الاستهلاك للسنة كما يلي:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٩,١٠٦	٦,٢٢٢
٢٢٥,٢٠٤	٣٠٧,٤٤٧
٢٣٤,٣١٠	٣١٣,٦٦٩

تكاليف مبيعات

مصاريف عمومية وإدارية

قامت المجموعة خلال السنة بمراجعة القيمة القابلة للإسترداد للممتلكات والآلات والمعدات. أدت عملية المراجعة إلى عكس انخفاض القيمة بمبلغ ١٥٠ مليون درهم (٢٠١٣: خسائر انخفاض القيمة بلغت ٢٣٥ مليون درهم) (إيضاح ٢٥) والتي تم إدراجها في بيان الدخل الموحد. تم تحديد القيمة القابلة للإسترداد للموجودات المعنية بناءً على قيمة الاستخدام بالرجوع إلى طريقة التدفق النقدي المخصوم باستخدام عائد يتراوح من ٨٪ إلى ٨,٥٪ ومعدلات خصم تتراوح من ١١٪ إلى ١١,٥٪ (٢٠١٣: ٨,٢٥٪ إلى ٨,٧٥٪ و ١١٪).

٦ موجودات غير ملموسة

تراخيص ألف درهم	برامج الحاسب الآلي ألف درهم	المجموع ألف درهم
١,٤٣٠	٦٤,٥٧٥	٦٦,٠٠٥
–	١,٠٦٢	١,٠٦٢
–	٩٧٥	٩٧٥
١,٤٣٠	٦٦,٦٣٧	٦٨,٠٤٢
–	٥,٩١٤	٥,٩١٤
(١,٤٣٠)	–	(١,٤٣٠)
–	٧٢,٥٢٦	٧٢,٥٢٦
١٢	٦٢,٩٧٦	٦٢,٩٨٨
–	١,٧٤١	١,٧٤١
–	٦٠	٦٠
١٢	٦٥,٣١٧	٦٥,٣٢٩
–	٢,٤٦٦	٢,٤٦٦
(١٢)	–	(١٢)
–	٦٧,٧٨٣	٦٧,٧٨٣
–	٤,٧٤٣	٤,٧٤٣
١,٤١٨	١,٢٩٥	٢,٧١٣

التكلفة

١ يناير ٢٠١٣

إضافات

مستحوذة من خلال إندماج الأعمال

١ يناير ٢٠١٤

إضافات

شطب

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الإطفاء المتراكم

١ يناير ٢٠١٣

محمل خلال السنة

مستحوذة من خلال إندماج الأعمال

١ يناير ٢٠١٤

محمل خلال السنة

شطب

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

القيمة المدرجة ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٧ استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على عقارات مكتملة (مبانٍ ومراكز للبيع بالتجزئة ومركز تسوق) وعقارات قيد التطوير، بما في ذلك أرض قيد التطوير، بالقيمة العادلة. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٣			٢٠١٤			
المجموع ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	المجموع ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
٦,٠٧٨,١١٣	٢,٦٧٤,١٥٤	٣,٤٠٣,٩٥٩	١٢,٠٢٥,٩٨١	٤,٨٣٤,٧٦٥	٧,١٩١,٢١٦	الرصيد في بداية السنة
١,١٩٩,٧٠٢	١,١٨٦,٨٥٦	١٢,٨٤٦	٩٥٣,٥٥٣	٩٤٨,٥٧٨	٤,٩٧٥	تكاليف تطوير متكبدة خلال السنة
٤,٥٧٣,٢٧٤	١,٠١٢,٥٨٤	٣,٥٦٠,٦٩٠	—	—	—	مستحوز من خلال إندماج الأعمال (إيضاح ٣٥)
١٦٤,٩٢٥	١٦٤,٩٢٥	—	١١٨,٣٦٨	١١٨,٣٦٨	—	تكاليف تمويل مرسمة (إيضاح ٢٧)
(٣٤٠,٥٤٤)	(١٧٦,٥٧١)	(١٦٣,٩٧٣)	٤٧٤,١٥٧	—	٤٧٤,١٥٧	زيادة/ (نقص) في القيمة العادلة، صافي أرباح غير محققة ناتجة عن معاملات مع شركة تابعة
—	—	—	(٣٤٠,٣٢٢)	—	(٣٤٠,٣٢٢)	إستيادات
—	—	—	(٥٣,٨١٤)	—	(٥٣,٨١٤)	تحويل عند الاكتمال
—	(٣٣,٧٧٠)	٣٣,٧٧٠	—	(٤,٥٥٢,٣٠٥)	٤,٥٥٢,٣٠٥	تحويلات من/ (إلى):
—	—	—	(٩٣,٥٥٦)	—	(٩٣,٥٥٦)	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
١٩٩,٣٥٢	٦,٥٨٧	١٩٢,٧٦٥	٨٤٤,٧١٢	—	٨٤٤,٧١٢	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١١)
١٥١,١٥٩	—	١٥١,١٥٩	١٦٥,٨٣٧	—	١٦٥,٨٣٧	المخزون
١٢,٠٢٥,٩٨١	٤,٨٣٤,٧٦٥	٧,١٩١,٢١٦	١٤,٤٠١,٢٠٦	١,٣٤٩,٤٠٦	١٣,٠٥١,٨٠٠	الرصيد في نهاية السنة

تم احتساب القيمة العادلة للمبنى من قبل الإدارة بالرجوع إلى توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة بناءً على عقود الإيجار الحالية واستخدام سعر خصم بقيمة ١٠٪ سنوياً.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية المتبقية بما في ذلك عقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي قام به مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في عدة جمعيات مهنية لخبراء التقييم ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم تحديد التقييم بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. إن التاريخ الفعلي للتقييم هو ٣١ أكتوبر ٢٠١٤. باستثناء عقارين اثنين الذين تم تقييمهما كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٤؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيير هام في القيم العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة.

إن جميع الاستثمارات العقارية موجودة في الإمارات العربية المتحدة.

قامت الشركة بإجراء تحليل الحساسية على أبرز ٦ موجودات في محفظة الاستثمارات العقارية لديها بإجمالي قيمة ٩,٢٢ مليار درهم. إن أساليب التقييم المستخدمة لهذه الموجودات هي طريقة رسملة الدخل. يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار.

الحساسية للتغيرات الهامة في المدخلات غير القابلة للملاحظة:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة/ الخصم بنسبة ١٠٪ زيادة بمبلغ ١,٠٠٧ مليون درهم أو بنسبة ١٠,٩٪ في التقييم. بينما قد ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة/ الخصم بنسبة ١٠٪ نقص بمبلغ ٨٢٤ مليون درهم أو بنسبة ٨,٩٪ في التقييم.
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ زيادة بمبلغ ٦٨٢ مليون درهم وبنسبة ٧,٤٪ في التقييم. بينما قد ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ نقص بمبلغ ٦٨٢ مليون درهم أو بنسبة ٧,٤٪ في التقييم.

يوجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها عموماً وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات اللذين لا يمكن ملاحظتهما والمشار إليهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة. وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على صافي التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة زيادة في القيمة.

تم تصنيف كل من الاستثمارات العقارية والاستثمارات قيد التطوير ضمن المستوى ٣ في الترتيب الهرمي للقيمة العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٨ استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

إن أحدث المعلومات المالية المتوفرة عن الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة ملخصة كما يلي:

المستثمر فيها	نسبة الملكية	نسبة التصويت	مكان التأسيس	الحصة في صافي الموجودات كما في ١ يناير ٢٠١٤ ألف درهم	الإضافات ألف درهم	الحصة في (ربح/خسارة) السنة الحالية ألف درهم	الحصة في احتياطي التحوط ألف درهم	أنصبة أرباح مقبوضة ألف درهم	محمل علي الحساب الجاري للزميلة/المشاريع المشتركة ألف درهم	عكس إنخفاض القيمة (إنخفاض القيمة) ألف درهم	استيعادات ألف درهم	حصة المجموعة من صافي الموجودات بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ألف درهم
شركات زميلة												
الإمارات الخضراء للعقارات ش.م.خ.	٪٤٠	٪٤٠	أبوظبي	٧٤,٤٠٦	-	٥,٣٥١	-	-	-	٦,٠٠٠	-	٨٥,٧٥٧
ديماركو للأنظمة الإلكترونية ذ.م.م.	٪٣٤	٪٣٤	أبوظبي	٣,٣٨٢	-	(٢٥٩)	-	-	-	(٣,١٢٣)	-	-
المعبر للاستثمارات الدولية ذ.م.م. ^(١)	٪٤٠	٪٤٠	أبوظبي	١٧٢,٥٥١	-	(١٤,٥٩٠)	-	-	-	-	(١٥٧,٩٦١)	-
اسكندر القابضة المحدودة	٪١٩	٪١٩	جزر كايمان	٣٣,٥٨٦	-	-	-	(٢٦,٧٢٥)	-	-	-	٦,٨٦١
شركة السديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.	٪٣٠	٪٣٠	أبوظبي	٣٣,٧٢٢	-	٥,١٧٥	-	-	-	-	-	٣٨,٨٩٧
شركة الفياضي الخضراء لتخطيط الحدائق ذ.م.م.	٪٤٠	٪٤٠	أبوظبي	٨٠٠	-	-	-	-	-	-	-	٨٠٠
المبادرات والمعايير العالمية للتعليم ذ.م.م.	٪٢٠	٪٢٠	أبوظبي	١,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١,٠٠٠
بنية ذ.م.م.	٪٣٣	٪٣٣	أبوظبي	-	-	(٥,٠٠٠)	-	-	٥,٠٠٠	-	-	-
أبوظبيي للتحويل ش.م.خ.	٪٣٢	٪٣٢	أبوظبي	١٢٠,٥٧٧	-	١,١٦٢	-	-	-	-	-	١٣٠,٧٣٩
				٤٤٩,٠٢٤	-	٨٣٩	-	(٢٦,٧٢٥)	٥,٠٠٠	٢,٨٧٧	(١٥٧,٩٦١)	٢٧٣,٠٥٤
المشاريع المشتركة												
الدار الينج أوروبك للمقاولات ذ.م.م.	٪٥١	٪٥١	أبوظبي	٣٤,٨٥٦	-	١,٦٤٤	-	(٤٥,٥٠٠)	-	-	-	-
الدار بيسكس ذ.م.م.	٪٥١	٪٥١	أبوظبي	١٥,٩٨٤	-	٤٦	-	-	-	-	-	١٦,٠٣٠
الدار اتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٣٤٥,١٣٤	-	٦٧,٣٤٩	(٢,٢٤٨)	-	-	-	-	٤١٠,٢٣٥
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٢٧,٦١٦	-	(١,١٢٧)	-	(٤,٩٩٧)	-	-	-	٢١,٤٩٢
رويال هاوس ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	-	-	(٧,٤٦٩)	-	(٦,٨٠٣)	١٤,٢٧٢	-	-	-
الدار اتحاد للاستثمارات العقارية الأولى ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٧١,٠٨٢	-	١٣,٤٥١	-	-	-	-	-	٨٤,٥٣٣
الدار اتحاد للتطوير ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٨٤,١٥٤	-	٢٢,٤٤٧	-	-	-	-	-	١٠٦,٦٠١
جالكسي لمواد البناء ذ.م.م.	٪٤٥	٪٤٥	أبوظبي	٢٠,٦١٤	-	(١٠,١٧٤)	-	-	-	-	-	١٠,٤٤٠
أس اند تي للتبريد المركزي ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٤٩	-	-	-	-	-	-	-	٤٩
				٥٩٩,٤٨٩	-	٩٥,١٦٧	(٢,٢٤٨)	(٥٧,٣٠٠)	١٤,٢٧٢	-	-	٦٤٩,٣٨٠
				١,٠٤٨,٥١٣	-	٩٦,٠٠٦	(٢,٢٤٨)	(٨٤,٠٢٥)	١٩,٢٧٢	٢,٨٧٧	(١٥٧,٩٦١)	٩٢٢,٤٣٤

(أ) خلال السنة، إستبعدت الشركة واحدة من استثماراتها في شركات زميلة وتم الاعتراف بربح بمبلغ ٤٢٠ مليون درهم (٣٠:٢٠١٣ مليون درهم).

٨ استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

إن أحدث المعلومات المالية المتوفرة عن الشركات الزميلة للمجموعة ملخصة كما يلي:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢,٨٤٩,٥١٨	٤,٨٧١,٥٥٩	مجموع الموجودات
(٢,٠٧٢,٦٠١)	(٣,٨٢٠,٦٢٤)	مجموع المطلوبات
٧٧٦,٩١٧	١,٠٥٠,٩٣٥	صافي الموجودات
٢٧٣,٠٥٤	٤٤٩,٠٢٤	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
١٦٨,٦٧٩	٢٠١,٤٨٨	مجموع الإيرادات
٩,٩٩٥	(١٠٧,٨٥٢)	مجموع ربح / (خسارة) السنة

إن أحدث المعلومات المالية المتوفرة عن المشاريع المشتركة للمجموعة ملخصة كما يلي:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢,٩٤٧,٦١٣	٢,٩٣٧,٥١٨	مجموع الموجودات
(١,٩٠٠,٢٩٠)	(١,٩٣٢,٠٣٤)	مجموع المطلوبات
١,٠٤٧,٣٢٣	١,٠٠٥,٤٨٤	صافي الموجودات
٦٤٩,٣٨٠	٥٩٩,٤٨٩	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
٣٣٨,٧٣٥	٤٨٧,٧٠٦	مجموع الإيرادات
١٩١,١٠٤	١٩٨,٦٦٥	مجموع ربح السنة

٩ موجودات مالية متاحة للبيع

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣٤,١٧٠	١١,٥٢٦	استثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
٣٥,٢٠١	٤٥,٥٦٢	استثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة
٣٨,٦٣٦	٤٥,٥٥٤	استثمار في أوراق مالية دولية غير مدرجة
١٠٨,٠٠٧	١٠٢,٦٤٢	

الحركة خلال السنة هي كالتالي:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
١٠٢,٦٤٢	١٥١,٤٦١	الرصيد في بداية السنة
٤,٣١٥	١٤,٢٢٢	إضافات
(٩,٦٤٦)	—	إستبعادات
١٠,٦٩٦	١,٢١٣	ربح القيمة العادلة خلال السنة، صافي
—	٩٥,٧٤٦	المستحوذ من خلال اندماج الأعمال
—	(١٦,٠٠٠)	المحول إلى إستثمارات في شركات زميلة
١٠٨,٠٠٧	١٠٢,٦٤٢	الرصيد في نهاية السنة

تنوي المجموعة استبعاد هذه الاستثمارات ضمن سياق العمل الاعتيادي في حال عرض عليها سعر مناسب على ألا يتعارض ذلك مع استراتيجية المجموعة للعمليات.

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المقبوضة من الموجودات المالية المتاحة للبيع ٧,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٤,٩ مليون درهم).

خلال السنة أيضاً، تم إدراج واحدة من الاستثمارات وبدأ تداولها في السوق الثانوية للشركات الخاصة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. وبناءً عليه، تم تصنيف هذا الاستثمار ضمن أوراق مالية مدرجة.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

١. ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
الجزء غير المتداول	
٦,٩٣٥	٤٠٧,٥٢٥
(٦,٩٣٥)	(٢٩,٣٢٢)
ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١)	
ينزل: مخصص لانخفاض القيمة والإلغاءات	
-	٣٧٨,٢٠٣
١٦٣,٥٨٨	٤٩٠,٢٦٥
٦٥٥,٤٥٨	٢,١٠٦,٩٠٩
١,١,٩٣٧	١١٢,٠٦٧
١٤,٠٠٠	١٤,٠٠٠
٩٣٤,٩٨٣	٣,١,١,٤٤٤

الجزء المتداول	
ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١)	
ينزل: مخصص لانخفاض القيمة والإلغاءات	
٢,٥١٨,٩٥٧	٢,٥٩٢,٣٢٢
(٥٤٨,٨٤٢)	(٥٦٤,١١٧)
١,٩٧٠,١١٥	٢,٠٢٨,٢٠٥
٢,١٠٧,٢٠٧	٢,٧٨٥,٥٨٧
١٧,٩٢٧	١,١,٤٩٣
٢,٠٥٥,٣٤٧	٣,٨٠٢,٥١٢
٣٦٦,٠٢٠	٣٤٢,١١٧
٤١٤,٧٩٢	١٤١,٤٨٨
١,٠٦٠,٧٣٧	٦١٧,٩٥٠
١,٠١٤٨	٨,٢٣٠
٦٨٢,١٣٢	٤٦,١٥٠
٨,٦٨٤,٤٢٥	١,٠٢٨٧,٧٣٢

١.١ ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية أساساً المبالغ المستحقة من مبيعات قطع الأراضي، العقارات والإيرادات من عقود المقاولات. في نهاية السنة، كانت ٥٥٪ من الذمم المدينة التجارية (٣١ ديسمبر ٢٠١٣: ٤٠٪ من الذمم المدينة التجارية) مستحقة من أكبر خمسة عملاء. تم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان وذلك لأن هؤلاء العملاء قاموا بالفعل بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون جوهرياً، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم إكمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢٪ سنوياً على المبالغ التي تجاوزت فترة استحقاقها من مبيعات قطع الأراضي والعقارات. لم يتم الحصول على أي ضمانات على الذمم المدينة التجارية.

أعمار الذمم المدينة التجارية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
لم تتجاوز فترة استحقاقها	
٨٤٢,٨٢٣	١,٣٢٣,٦٨٢
٦,٩٣٥	٢٩,٣٢٢
١,١٢٧,٢٩٢	١,٠٨٢,٧٢٦
٥٤٨,٨٤٢	٥٦٤,١١٧
٢,٥٢٥,٨٩٢	٢,٩٩٩,٨٤٧
لم تتجاوز فترة استحقاقها ومنخفضة القيمة	
تجاوزت فترة استحقاقها لكنها غير مخفضة (أكثر من ١٨٠ يوماً)	
تجاوزت فترة استحقاقها ومنخفضة (أكثر من ١٨٠ يوماً)	
مجموع الذمم المدينة التجارية	

١. ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

كانت الحركة خلال السنة على مخصص انخفاض القيمة وإلغاءات الذمم المدينة التجارية كما يلي:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٥٩٣,٤٣٩	١١٤,٨١٩	الرصيد كما في بداية السنة
-	٣٨٤,١٣٩	مستحوز من خلال إندماج الأعمال
٢٨,٠٣٣	١١٥,٧١٨	انخفاض في القيمة معترف به خلال السنة (إيضاح ٢٥)
(٦٥,٦٩٥)	(٢١,٢٣٧)	تم تحريره نتيجة إلغاء مبيعات
٥٥٥,٧٧٧	٥٩٣,٤٣٩	الرصيد في نهاية السنة

١.٢ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابة عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية. سيتم استرداد هذه المبالغ من الجهات الحكومية المختصة عند استكمال المشاريع.

١.٣ مستحق من تمويل المشاريع

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	الحد الأدنى للمدفوعات	القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
٢١,٨٥٤	١٧,٩٢٧	١٠٧,٥٢٥	١٠١,٤٩٣	مبالغ مستحقة من تمويل مشاريع:
٧٦,٠١٧	٥١,٢٤٩	٣٤٨,٧١٥	٢٤٥,٦٣٩	خلال سنة
٣٠٨,٩٦٣	١١٢,٣٣٩	٦٥٧,١٨٨	٢٤٤,٦٢٦	خلال السنة الثانية إلى الخامسة
٤٠٦,٨٣٤	١٨١,٥١٥	١,١١٣,٤٢٨	٥٩١,٧٥٨	بعد خمس سنوات
(٢٢٥,٣١٩)	-	(٥٢١,٦٧٠)	-	ينزل: إيراد تمويلي غير مكتسب
١٨١,٥١٥	١٨١,٥١٥	٥٩١,٧٥٨	٥٩١,٧٥٨	القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة
	١٦٣,٥٨٨		٤٩٠,٢٦٥	ذمم مدينة غير متداولة
	١٧,٩٢٧		١٠١,٤٩٣	ذمم مدينة متداولة
	١٨١,٥١٥		٥٩١,٧٥٨	

خلال السنة، تم تسديد مبلغ مستحق من تمويل مشروع بمبلغ ٣٣٧ مليون درهم.

١.٤ مستحق من حكومة أبوظبي

يمثل بند "مستحق من حكومة أبوظبي" المبلغ المستحق مقابل بعض الموجودات التي تم بيعها في سنة ٢٠٠٩ و ٢٠١١ والإعتراف بقطع الأراضي التي تم تسليمها خلال السنة.

١.٥ مستحق من مشاريع مشتركة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	غير متداول	متداول	
١٦٩,٤٢٩	١٧٢,٠٠٥	٣٨٢,١٥١	٣٥٨,٢٤٨	إجمالي الذمم المدينة
(٦٧,٤٩٢)	(٥٩,٩٣٨)	(١٦,١٣١)	(١٦,١٣١)	ينزل: مخصص انخفاض القيمة
١٠١,٩٣٧	١١٢,٠٦٧	٣٦٦,٠٢٠	٣٤٢,١١٧	

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

١٠ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

١٠,٦ عقود المقاولات

عقود قيد التنفيذ في نهاية السنة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٤١٤,٧٩٢	١٤١,٤٨٨
(١١٣,٣٤١)	(١٥٨,١٦٧)
٣,١,٤٥١	(١٦,٦٧٩)
إجمالي تكلفة العقود المتكبدة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها حتى تاريخه	
٨,٢٥٣,٢٩٤	٩,١٤٣,٥٨٧
(٧,٩٥١,٨٤٣)	(٩,١٦٠,٢٦٦)
٣,١,٤٥١	(١٦,٦٧٩)

١١ أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٤,٣١٠,٩١٨	٤,٢٢٢,٧٢٩
-	٤,٥٦٥,١٠٠
٣,٠٠,٩٢١	٣٦٣,٢٧٦
-	٢٤,٢٩٤
-	(٣٠,٧٧٦)
(٤٤,٣٣٣)	-
(٨٤٤,٧١٢)	(١٩٩,٣٥٢)
٢٢,٤١٩	(٢٢,٦٢٦)
(٦٧٥,٢٦٠)	(٣,٨١٣,٣٤)
(١٦٥,٧٥٧)	(٢٩٢,٠٧٦)
(٣٣,٢٠١)	(٥٠,٦١٧)
٢,٨٧٠,٩٩٥	٤,٣١٠,٩١٨

خلال السنة، تم خفض قيمة تكاليف مشاريع تم تكبدها في السابق على تطوير مشاريع محددة نتيجة للتغيير في المخططات الرئيسية / ووضع مشاريع. إن جميع أعمال التطوير قيد الإنجاز موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٢ المخزون

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٩١٣,٤٠٨	٣,٤٨٧,٥٨٤
٢٩,٦٥١	٢٦,٨٦٨
٩٤٣,٠٥٩	٣,٥١٤,٤٥٢

خلال السنة، تم عكس انخفاض قيمة عقار مكتمل بمبلغ ١٠,٨,٧ مليون درهم حيث أن صافي القيمة القابلة للتحقق زادت عن المبلغ القابل للإسترداد المقرر سابقاً؛ تم إستبعاد هذا العقار خلال السنة. وقد تم مقاصة ذلك من خلال انخفاض قيمة عقار مكتمل آخر بمبلغ ٢,٧ مليون درهم حيث اعتبرت التكاليف غير قابلة للإسترداد (إيضاح ٢٥).

تم تحويل عقارات بمبلغ ٦٧٥,٣ مليون درهم إلى المخزون عند إكتمالها (إيضاح ١١).

تقع العقارات الجاهزة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ النقد ومرادفات النقد		
٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٢,٦٣,٢١٣	١,٨٩٤,٠٦٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك
١,٦٦٣,٨٦٨	٢,٧٧٠,٢٩٧	ودائع قصيرة الأجل لدى البنوك
٤,٢٩٤,٠٨١	٤,٦٦٤,٣٦١	ودائع قصيرة الأجل تتعدى فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر
(١,٠٧٨,١٠٣)	(٦٢١,٧٧٩)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
(١,١٣٨,٣٧١)	(٩١٦,٥٩٥)	
٢,٠٧٧,٦٠٧	٣,١٢٥,٩٨٧	

خلال السنة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة برسوم خدمات الملكية المشتركة وودائع تأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات في بعض المباني أو المجمعات التي تقوم المجموعة بإدارتها. في نهاية فترة التقرير المالي، لم يتم إدراج مبلغ ٦٢١,٩ مليون درهم في الأرصدة البنكية والنقد الخاصة بالمجموعة حيث تحتفظ المجموعة بها بالنيابة عن أطراف أخرى.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٠,٥٥٪ إلى ٢,٠٠٪ (٢٠١٣: ٠,٢٥٪ إلى ٣,٢٠٪) سنوياً. إن جميع الودائع الثابتة مودعة لدى بنوك محلية في الإمارات العربية المتحدة.

١٤ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠١٣: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به، مصدر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

١٥ احتياطي قانوني

وفقا للنظام الأساسي للشركة وبنود القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ الخاص بالشركات التجارية (وتعديلاته)، يتم تحويل ١٠٪ من ربح الشركة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. تستمر هذه التحويلات حتى يصبح رصيد الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس مال الشركة المدفوع.

١٦ سندات غير قابلة للتحويل وصكوك

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣				كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤			
صكوك الإجارة (أ) ألف درهم	سندات الشركة (ب) ألف درهم	صكوك الإجارة (ج) ألف درهم	صكوك الإجارة (د) ألف درهم	صكوك الإجارة (أ) ألف درهم	سندات الشركة (ب) ألف درهم	صكوك الإجارة (ج) ألف درهم	صكوك الإجارة (د) ألف درهم
٧,٣٤٥,١٢٥	٢,٧٥٥,١٢٥	٤,٥٩,٠٠٠	–	٢,٧٥٥,١٢٥	٢,٧٥٥,١٢٥	–	–
(٤,٠٦٩٨)	(١,٠٣٣٢)	(٣,٠٣٦٦)	–	(١٧,٧٣١)	(١٧,٧٣١)	–	–
٢٧,٨٥٢	–	٢٧,٨٥٢	–	٤,٣٢٣	٤,٣٢٣	–	–
(١٢,٨٤٦)	(١,٠٣٣٢)	(٢,٥١٤)	–	(١٣,٤٠٨)	(١٣,٤٠٨)	–	–
٥٧,٢٨٥	٩,٣١٣	٤٧,٩٧٢	–	٩,٩٨٣	٩,٩٨٣	–	–
٧,٣٨٩,٥٦٤	٢,٧٥٤,١٠٦	٤,٦٣٥,٤٥٨	–	٢,٧٥١,٧٠٠	٢,٧٥١,٧٠٠	–	–
(٤,٠٦٤,٧٧١)	(٩,٣١٣)	(٤,٦٣٥,٤٥٨)	–	(٩,٩٨٣)	(٩,٩٨٣)	–	–
٢,٧٤٤,٧٩٣	٢,٧٤٤,٧٩٣	–	–	٢,٧٤١,٧١٧	٢,٧٤١,٧١٧	–	–
٨٧,٢٨٢	–	٦٨,٣٧٥	١٨,٩٠٧	٧٢,٧٣٣	٧٢,٧٣٣	–	–

- (أ) خلال ٢٠٠٨، قامت المجموعة بإصدار سندات غير قابلة للتحويل بشكل شهادات ائتمان / صكوك الإجارة ("الصكوك غير القابلة للتحويل") بقيمة إجمالية تبلغ ٣,٧٥ مليار درهم. تم وضع هيكل الصكوك غير القابلة للتحويل بما يتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. تحمل الصكوك غير القابلة للتحويل معدل ربح يوازي سعر الفائدة الساري بين مصارف دولة الإمارات العربية المتحدة لفترة ٣ أشهر بالإضافة إلى ١,٧٥٪ سنوياً وتدفع كل ربع سنة وتم سدادها بالكامل في ١٧ يونيو ٢٠١٣.
- (ب) خلال مايو ٢٠٠٩، قامت المجموعة بإصدار سندات الشركة غير القابلة للتحويل بقيمة إجمالية تبلغ ٤,٥٩ مليار درهم (١,٢٥ مليار دولار أمريكي). تتحمل السندات فائدة سنوية قدرها ١,٧٥٪ يتم دفعها على أساس نصف سنوي، وتم سداد السندات بتاريخ ٢٧ مايو ٢٠١٤.
- (ج) في ديسمبر ٢٠١٣، أصدرت المجموعة صكوك غير قابلة للتحويل (الإجارة) بقيمة إجمالية ٢,٧٥ مليار درهم (٧٥٠ مليون دولار). تتحمل الصكوك نسبة ربح قدرها ٤,٣٤٨٪ سنوياً تدفع بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في ديسمبر ٢٠١٨.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

١٧ قروض بنكية

					الرصيد القائم				
					تسهيلات غير مستخدمة				
المتأمين	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	الغرض	الفائدة المرسلة	متداول	غير متداول	المجموع	تسهيلات غير مستخدمة	
				ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣١ ديسمبر ٢٠١٤:									
غير مؤمن	ليبور بالدولار الأمريكي لسنة + ٣,٣٥٪	ديسمبر ٢٠١٧	تطوير جزيرة ياس	-	٣٢٢,٨٩٧	٢٤٢,١٧٣	٨٠,٧٢٤	قرض حكومي	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٣٠٪	يوليو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	٧٣٨	-	٢٨٠,٠٠٠	-	قرض لأجل	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٣,٥٠٪	يونيو ٢٠١٤	متطلبات رأس المال العامل	٧٠٠	-	-	-	قرض لأجل	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٢٥٪	يوليو ٢٠١٧	إعادة تمويل الديون	-	١٢,٠٠٠	-	-	قرض متجدد	
مؤمن	اييور ٦ أشهر + ٠,٨٥٪	أبريل ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	١٩١	-	-	-	تمويل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٦ أشهر + ٠,٨٥٪	أبريل ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	١٠٤	-	-	-	تمويل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٧٥٪	مايو ٢٠١٤	البطين بارك	٩١٧	-	-	-	تمويل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٣٥٪	يوليو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	٢,٩٣١	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	قرض لأجل	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٢٥٪	يوليو ٢٠١٧	إعادة تمويل الديون	-	٧٤٦,١٨٣	١٥٣,٨١٧	١٥٣,٨١٧	قرض متجدد	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٤٠٪	يونيو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	٤٢٢	-	١٦,٠٠٠	١٦,٠٠٠	قرض لأجل	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٣٠٪	يونيو ٢٠١٧	إعادة تمويل الديون	-	٢٤,٠٠٠	-	-	قرض متجدد	
مؤمن	ليبور ٣ أشهر + ١,٤٪	نوفمبر ٢٠١٦	أغراض عامة للشركة	٥,٣٥٦	-	١,٣٧٧,٠٠٠	١,٣٧٧,٠٠٠	قرض لأجل	
مؤمن	ليبور ٣ أشهر + ١,٤٪	نوفمبر ٢٠١٨	أغراض عامة للشركة	٥,٣٥٦	-	١,٢٦٤,٢٠١	١,١١٢,١١٨	١٥٢,٠٨٣	قرض لأجل
مؤمن	اييور المناسب + ١,٤٠٪	يوليو ٢٠١٩	أغراض عامة للشركة	-	-	٢٨,٠٠٠	٢٨,٠٠٠	تسهيل بموجب عقد إجارة	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٣٠٪	يوليو ٢٠١٧	أغراض عامة للشركة	-	٤٢,٠٠٠	-	-	تسهيل بموجب عقد إجارة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٣٠٪	ابريل ٢٠١٥	أغراض عامة للشركة	٩,٧٩٢	-	-	-	تسهيل بموجب عقد إجارة	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٣٠٪	ثلاث سنوات من سداد المرابحة الأولى	أغراض عامة للشركة	-	١٢,٠٠٠	-	-	تسهيل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٣٥٪	نوفمبر ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	٢,٦٧٤	-	-	-	تسهيل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ١,٥٠٪	يناير ٢٠١٥	أغراض عامة للشركة	١١,٥٤٨	-	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	قرض متجدد	
مؤمن	اييور المناسب + ١,٤٠٪	ديسمبر ٢٠١٩	أغراض عامة للشركة	-	-	٨٠,٠٠٠	-	تسهيل إيجار	
مؤمن	ليبور ٣ أشهر + ١٪	ديسمبر ٢٠١٧	أغراض عامة للشركة	٤,٩٠٦	-	٩٣٧,٥٠٠	٦٢٥,٠٠٠	٣١٢,٥٠٠	قرض لأجل
					-	(٥٤,٦٠٨)	(٥٤,٦٠٨)	-	تكاليف اقتراض غير مغطاة
					-	١٧,٠٩١	-	١٧,٠٩١	أرباح وفوائد مستحقة
٤٥,٦٣٥					١,٦٤٦,١٨٣	٦,٤١٧,٨٩٨	٤,٨٥٥,٥٠٠	١,٥٦٢,٣٩٨	
٣١ ديسمبر ٢٠١٣:									
غير مؤمن	ليبور بالدولار الأمريكي لسنة + ٣,٣٥٪	ديسمبر ٢٠١٧	تطوير جزيرة ياس	-	٣١٥,٨٧٩	٣١٥,٨٧٩	-	قرض حكومي	
مؤمن	اييور ٣ شهور + ١,٠٠٪	يناير ٢٠٢١	بنية المعمورة	-	١٣٩,٦١٤	١١١,٦٤	٢٨,٥٥٠	قرض لأجل	
مؤمن	اييور ٦ أشهر + ٠,٨٥٪	أبريل ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	٥١٥	٣٣,٢١٤	-	٣٣,٢١٤	تمويل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٦ أشهر + ٠,٨٥٪	أبريل ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	٢٧٧	١٨,٠٠٠	-	١٨,٠٠٠	تمويل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٧٥٪	مايو ٢٠١٤	حديقة البطين	٢,٢٦٩	١٢,٣٠١	-	١٢,٣٠١	تمويل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٣٥٪	يونيو ٢٠١٤	متطلبات رأس المال العامل	٣,٢٦٨	٨٩,٦٣٠	-	٨٩,٦٣٠	قرض لأجل	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٣٥٪	نوفمبر ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	٧,٤٤٨	٥٠,٠٠٠	-	٥٠,٠٠٠	تمويل بموجب عقد إجارة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٤٠٪	يناير ٢٠١٥	أغراض عامة للشركة	٧,٤٤٨	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	-	تمويل بموجب عقد إجارة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٣٧٢٥٪	أبريل ٢٠١٥	أغراض عامة للشركة	٧,٤٤٨	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	-	تمويل بموجب عقد إجارة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٣٧٥٪	نوفمبر ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	٤,٤٦٩	٣٠,٠٠٠	-	٣٠,٠٠٠	تمويل بموجب عقد مرابحة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٣٥٪	ديسمبر ٢٠١٦	متطلبات رأس المال العامل	-	٢٥٣,١٢٥	٢١٥,٦٢٥	٣٧,٥٠٠	قرض وكالة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ١,٥٠٪	يناير ٢٠١٥	أغراض عامة للشركة	٣٢,٠٢٨	٣,٢٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠	قرض متجدد	
مؤمن	اييور ٦ أشهر + ٢,٥٠٪	مارس ٢٠١٦	أغراض عامة للشركة	٥١	٣٥٢,٦٠٨	٣٢٣,٢٢٤	٢٩,٣٨٤	تمويل بموجب عقد مضاربة	
مؤمن	ليبور بالدولار الأمريكي ل ٣ أشهر + ٢,٢٠٪	أكتوبر ٢٠١٣	أغراض عامة للشركة	٨٠,١٣	-	-	-	قرض لأجل	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٧٥٪	مايو ٢٠١٣	البنية التحتية لنشاطات الراحة	٣,٨٣١	-	-	-	تمويل بموجب عقد إجارة	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ٢,٢٤٥٪	سبتمبر ٢٠١٤	أغراض عامة للشركة	٢٤,٢٤١	-	-	-	قرض مشترك	
مؤمن	ليبور ٣ أشهر + ١,٤٪	نوفمبر ٢٠١٦	أغراض عامة للشركة	-	١,٣٧٧,٠٠٠	-	-	قرض لأجل	
مؤمن	ليبور ٣ أشهر + ١,٤٪	نوفمبر ٢٠١٨	أغراض عامة للشركة	-	١,٣٧٧,٠٠٠	-	-	قرض لأجل	
مؤمن	اييور ٣ أشهر + ١٪	ديسمبر ٢٠١٧	أغراض عامة للشركة	-	١,٢٥٠,٠٠٠	-	-	قرض لأجل	
					-	(١٦,١٨٣)	(١,٠٤٣)	تكاليف اقتراض غير مغطاة	
					-	٤٠,١٠٣	-	٤٠,١٠٣	أرباح وفوائد مستحقة
١٠,١٣٠,٦					٦,٣٩٦,٢٩١	٢,٩٦٤,٧٤٩	٣,٤٣١,٥٤٢	٤٠,٠٠٤,٠٠٠	

(*) تم تسديد رصيد القرض مسبقاً بالكامل خلال السنة.

١٧ قروض بنكية (يتبع)

يتم تسديد القروض كما يلي:

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٣,٤٣١,٥٤٢	١,٥٦٢,٣٩٨	المتداول خلال سنة
٢,٩٦٤,٧٤٩	٤,٨٥٥,٥٠٠	غير المتداول من السنة الثانية إلى الخامسة
٦,٣٩٦,٢٩١	٦,٤١٧,٨٩٨	

حصلت المجموعة خلال الإستحواذ على صروح (إيضاح ٣٥) على تسهيل قرض مشترك لأربعة سنوات بمبلغ ٢,٧ مليار درهم يتكون من قرض لأجل وإئتمان متجدد مع كل من شرائح تقليدية وإسلامية وهو مضمون ببعض الموجودات. تم تسديد القرض بالكامل في ديسمبر ٢٠١٣.

حصلت المجموعة خلال الإستحواذ على صروح (إيضاح ٣٥) على قرض بمبلغ ٥,٩ مليون درهم. يحمل القرض فائدة بمعدل ٦ أشهر إيبور زائد هامش بنسبة ١,٢٥٪ سنوياً ويتم سداؤه على مدى سبع سنوات. إن القرض مضمون برهن على فلل لأحد مشاريع التطوير. تم سداد القرض بالكامل سنة ديسمبر ٢٠١٣.

في مارس ٢٠١٢، وقعت المجموعة على تسهيل متجدد من أحد البنوك المحلية بقيمة ٤,٠ مليار درهم ويتحمل فائدة بمعدل إيبور+ هامش ١,٥٪ منها الشريحة بقيمة ٣,٠ مليار درهم إستحق سداؤها في ٣١ يناير ٢٠١٤ والشريحة ب بقيمة ١,٠ مليار درهم وتستحق في ٣١ يناير ٢٠١٥. وقامت المجموعة بسحوبات بلغت ٣,٢٥ مليار درهم والمبلغ المتبقي ٧٥٠ مليون درهم بقي غير مسحوب. خلال السنة، قامت المجموعة بتسديد الشريحة أ بالكامل للرصيد المتبقي البالغ ٢,٢٥ مليار درهم في حين تم تسديد الشريحة ب للرصيد المتبقي ١,٠ مليار درهم في يناير ٢٠١٥.

في نوفمبر ٢٠١٣، قامت المجموعة بالتوقيع على تسهيلات قرض من أحد البنوك المحلية بقيمة ١,٢٥ مليار درهم ويتحمل فائدة بمعدل إيبور زائد هامش بنسبة ١٪ ويسدد على أربع أقساط متساوية تبدأ في ١٥ ديسمبر ٢٠١٤. إن القرض مضمون بتخصيص المستحقات من الحكومة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تم سحب الرصيد بالكامل. أيضاً، في نوفمبر ٢٠١٣، قامت المجموعة بالتوقيع على تسهيلات قرض من أحد البنوك المحلية بقيمة ٧٥٠ مليون دولار أمريكي (٢,٧٥ مليار درهم) ويتحمل فائدة بمعدل إيبور زائد هامش بنسبة ١,٤٪. يستحق النصف الأول من القرض والبالغ ٣٧٥ مليون دولار أمريكي السداد دفعة واحدة في نوفمبر ٢٠١٦، ويستحق النصف الثاني السداد والبالغ ٣٧٥ مليون دولار أمريكي على أقساط ربع سنوية لغاية نوفمبر ٢٠١٨. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ تم سحب الرصيد بالكامل.

في يوليو ٢٠١٤، قامت المجموعة بالتوقيع على تسهيلات ثنائية مع بنوك محلية بمبلغ ٣,٢ مليار درهم وتتحمل فائدة بمتوسط إيبور زائد هامش/ ربح بنسبة ١,٣١٪. تتكون التسهيلات من مبلغ ١,٨ مليار درهم على شكل تسهيلات إئتمانية متجددة على فترة ٣ سنوات ومبلغ ١,٤ مليار درهم على شكل قروض لأجل على فترة ٥ سنوات كلها تسدد كدفعات واحدة. إن هذه القروض مضمونة، وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ قامت المجموعة بسحب مبلغ ١,٥٥ مليار درهم وبلغ الرصيد المتبقي الذي تم الإلتزام به غير المسحوب مبلغ ١,٦٥ مليار درهم.

تتمثل ضمانات القروض برهن على قطع أراضي، وتخصيص مستحقات مشاريع، ورهن على ودائع بنكية. تتحمل بعض قروض المجموعة شروط تغطية صافي حقوق الملكية.

بلغت القروض التي تم تسديدها خلال السنة ١,٤٤ مليار درهم.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

١٨ مخصص مكافآت نهاية الخدمة

إن الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين هي كما يلي:

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٥٣,٤١٣	٩٦,٩٠١	الرصيد في بداية السنة
٤٤,٩٧٧	-	مستحوز عليه من خلال استحواد الأعمال (إيضاح ٣٥)
١٩,٨٣٦	١٢,٥٢٣	محمل خلال السنة (إيضاح ٢٤)
(٢١,٣٢٥)	(٧,٥٠٥)	مدفوع خلال السنة
٩٦,٩٠١	١٠١,٩١٩	الرصيد في نهاية السنة

١٩ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء الأقساط المقبوضة من العملاء عن بيع مشاريع تطوير العقارات للمجموعة. كما تشمل على صافي الدفعات المقدمة المستلمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٣١) بمبلغ ٤١٥,٤ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٣٧٨/٤ مليون درهم).

٢٠ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٤٠٦,١٩٤	٤٢٦,١٩٨	ذمم دائنة تجارية
٢,٠٦١,٠٧٥	٢,١٥٩,٤٥٦	تكاليف مقاولين مستحقة
٢٧٩,٦٠٦	٢٦٣,٩١٨	تكاليف البنية التحتية المستحقة
٤,٠٧٨,٠٩٠	٤,٣١١,١٥٦	دفعات مقدمة من الحكومة
٢٠٢,٦٦٨	٣٦١,٢١٦	إيرادات مؤجلة
٧٨,٠٩٣	٩٢,٣٥٩	أنصبة أرباح دائنة
١٢٦,٩٣٣	٨٣,٣٦٣	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
١٥٨,١٦٧	١١٣,٣٤١	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء عقود (إيضاح ٦/١٠)
٣٧٦,٩٢٨	-	منحة حكومية مؤجلة
٨١٥,٢٩٨	٦٨٥,٣٩٧	مطلوبات أخرى
٨,٥٨٣,٠٥٢	٨,٤٩٦,٤٠٤	

يوجد لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان دفع كافة الإلتزامات الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

٢١ إيرادات

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣,٧٩٦,٨٠٢	٣,٣٧٧,٣٥٧	تطوير وبيع عقارات
٢,٧٥٤,٢٧٦	٢,٠٠٢,٤٠٠	إيرادات من أعمال تشغيلية
٦,٥٥١,٠٧٨	٥,٣٧٩,٧٥٧	

٢٢ تكاليف مباشرة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣,٣٢٨,٨٣٧	٢,٣٢٢,٣٤٨	تكاليف عقارات مبيعة
١,٧٠٣,٨٣٥	١,٢٩٣,٣٥٢	تكاليف مباشرة لأعمال تشغيلية
٥,٠٣٢,٦٧٢	٣,٦١٥,٧٠٠	

٢٣ مصاريف بيع وتسويق

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢٣,٧٦١	٩,٢٤٢	إعلانات الشركة
٦,٤٧١	٢,٨٢٤	معارض ورعايات
٢,١٥٦	٥٨	تسويق مشاريع
٣,١٥٢	٤٦	أخرى
٣٥,٥٤٠	١٢,١٧٠	

٢٤ تكاليف موظفين

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٥٨٩,٣٨٣	٦٨٢,١٤٤	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
٦,١٦٥	٣,٨٨٦	تدريب وتطوير الموظفين
١٢,٥٢٣	١٩,٨٣٦	مزايا ما بعد التوظيف (إيضاح ١٨)
٦٠٨,٠٧١	٧٠٥,٨٦٦	
		تكاليف موظفين موزعة على:
٢١,٥٧٣	٢٦,٤٢٦	مشاريع قيد التطوير
٣٥٥,٢٧٢	٤٢٩,٦٢٢	تكاليف تشغيل مباشرة
٢٣١,٢٢٦	٢٤٩,٨١٨	مصاريف عمومية وإدارية
٦٠٨,٠٧١	٧٠٥,٨٦٦	

٢٥ إسترداد / (مخصصات، انخفاض القيمة وشطب)، صافي

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
١٥٠,٣٢٣	(٢٣٥,١٧٥)	إسترداد إنخفاض القيمة / (إنخفاض) في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(٢٨,٠٣٣)	(١١٥,٧١٨)	مخصصات ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١٠)
(٣٣,٢٠١)	(٥٠,٦١٧)	شطب أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١١)
١٠,٩٤٠	(٣٣,٤٤٨)	إسترداد إنخفاض قيمة / (تخفيض) للمخزون (إيضاح ١٢)
٢,٨٧٧	—	إسترداد إنخفاض القيمة في استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٨)
—	(٢٣٠,٥٣٦)	شطب تكاليف قابلة للاسترداد
(١,٤٢٣)	(١٤,٥٠٣)	أخرى
١٩٦,٤٨٣	(١,١٣٥,٩٩٧)	

إيضاحات تتعلق بالبilanات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٢٦ إيرادات تمويل

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٧,٤٨٢	٦,١٦٣	دخل فوائد وأرباح:
١١,٥٠٨	١٥,٣٥٩	ودائع إسلامية
٨١٢	٧٩٧	ودائع بنكية ثابتة
		حسابات جارية وتحت الطلب
١٩,٨٠٢	٢٢,٣١٩	إجمالي الدخل
٤٩,١٠٣	٩٩,٤٠٨	عنصر تمويل مكتسب على ذمم مدينة، صافي
٣٤,١٣٠	٥٦,٩٥٧	إيرادات تمويلية مكتسبة على مستحقات من تمويل مشروع
٧,٥٥٢	٧,٥٥٣	إيرادات تمويلية أخرى
١١,٥٨٧	١٨,٦٣٧	

فيما يلي تحليل لإيرادات التمويل الناتجة من الموجودات المالية بحسب تصنيف الموجودات:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٩٠,٧٨٥	١٦٣,٩١٨	قروض ومدينون
١٩,٨٠٢	٢٢,٣١٩	نقد وأرصدة لدى البنوك
١١,٥٨٧	١٨,٦٣٧	

٢٧ تكاليف تمويل

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٤٩,٢٩٧	٩٠,٧٨٢	إجمالي التكاليف
(١١٨,٣٦٨)	(١٨٩,٢١٩)	ينزل: مبالغ تم إدراجها ضمن تكلفة الموجودات المؤهلة ^(١)
٣٧١,٩٢٩	٧١٨,٦٠٣	
٩,٨٦٦	٨,٤١٧	إعادة تدوير خسارة احتياطي تحوط
٣٨١,٧٩٥	٧٢٧,٠٢٠	

(١) يبلغ المتوسط المرجح لسعر الفائدة المرسمة على الأموال المقترضة ١,١٦٪ سنوياً (٢٠١٣: ١,٤٨٪ سنوياً).

٢٨ إيرادات أخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٦٣,٤٠٥	١,١٥٧	مخصصات مشروع معكوسة وتكاليف مستردة
٣٤٦,٩٢٨	٩٥,٩٦١	إيرادات منحة حكومية معترف بها عند تسليم الوحدات في ابراج البوابة (إيضاح ١/٣١ ب)
٣١١,١٢٨	٤٣٤,٨٤١	إيرادات منحة حكومية مسجلة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح ١/٣١ ج)
٨٣,١٢١	٧,٠٠٠	إيرادات منحة حكومية متعلقة بالتكاليف المستردة من الحكومة (إيضاح ٢/٣١)
٤٨,٩٩٨	٢٨,٤٠٥	أخرى
٨٥٣,٥٨٠	٦٣٠,٣٦٤	

٢٩ العائد على السهم

تم حساب مبالغ العائد الأساسي على السهم بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي حقوق الملكية العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم الواحد هما متطابقان. تم احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم المتعلق بالمالكي الشركة بناءً على البيانات التالية:

٢٠١٤	٢٠١٣	
عائدات (ألف درهم)		
عائدات لغرض العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة والمتعلق بالمالكي الشركة)	٢,٢٣٥,١٣٦	٢,٢٤٦,٢٩٤
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض على السهم	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٦,٦١٧,٩٧٦,١٥٤

٣٠ أنصبة الأرباح

خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ٢٦ مارس ٢٠١٤، وافق المساهمون على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أنصبة أرباح بمبلغ ٠,٧ درهم للسهم أو بإجمالي مبلغ ٥٥,٤ مليون درهم. يقترح مجلس الإدارة توزيع أنصبة أرباح نقدية بمبلغ ٠,٩ درهم للسهم لسنة ٢٠١٤. إن أنصبة الأرباح المقترحة خاضعة لمصادقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

٣١ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة مساهمي الشركة الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة والمنشآت المسيطر عليها من قبلهم ومن قبل عائلاتهم أو تلك التي يمارسون عليها تأثيراً إدارياً كبيراً وأيضاً موظفي الإدارة الرئيسيين. إن حكومة أبوظبي من خلال منشآت مسيطر عليها أو تخضع للسيطرة المشتركة من قبل حكومة أبوظبي (يشار إليها معاً بـ "الحكومة") هي مساهم رئيسي في الشركة.

أرصدة جهة ذات علاقة:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
		مستحق من الحكومة:
٢,١٠٧,٢٠٧	٢,٧٨٥,٥٨٧	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ٢/١٠)
٢,٧١٠,٨٠٥	٥,٩٠٩,٤٢١	مستحق من موجودات مباعية (إيضاح ١٠)
١٧٢,٢٦٥	١٣٠,٧٥٩	ذمم مدينة أخرى
٤,٩٩٠,٢٧٧	٨,٨٢٥,٧٦٧	
(٤,٧٢٦,٦٠٣)	(٥,٤٥٦,٥٠٢)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ١٩ و ٢٠)
٤٦٧,٩٥٧	٤٥٤,١٨٤	مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١٠)
		مستحق إلى مشاريع مشتركة لأعمال متعلقة بمشروع
(٣٢,٦٩٢)	(٣٢,٦٩٢)	عقود دائنة
(٨١٥)	(٨١٥)	محتجزات دائنة
(٣٣,٥٠٧)	(٣٣,٥٠٧)	

إن بعض المستحقات من المشاريع المشتركة تحمل فائدة بمعدل ٩٪ وسيتم تسديدها خلال ٢ إلى ٥ سنوات من نهاية السنة.

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
مستحق من/ (إلى) مساهم رئيسي مملوك من قبل الحكومة و/أو شركاتها الزميلة:	
مستحق من تمويل مشروع (إيضاح ٣/١٠)	(١٤٦,٧٨٣)
مستحق إلى مساهم رئيسي، صافي	(١٢٦,٧١٤)
٢٠,٠٦٩	٤٥٥,٨٨٧

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣١ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

كانت المعاملات الهامة مع جهات ذات علاقة خلال السنة كما يلي:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
تعويضات المدراء الرئيسيين:	
١٤,٨٦٦	١٨,٥٢١
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	
٦٨٩	٢,٠١٢
مزايا ما بعد التوظيف	
١٥,٥٥٥	٢٠,٥٣٣
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	
٢٣,٩٩٩	١٦,٠٠٠
٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
إيرادات من الحكومة ومساهم رئيسي تملكه الحكومة:	
١,٢٥٣,٣٢٧	١,٨١٢,٠١٣
إيرادات من بيع أرض وعقارات	
٦٣,٨١١	٤٧,٤٩٧
إيرادات إدارة مشاريع	
٢٤٢,٧٩٧	٢٣٩,٤٧٦
إيرادات إيجار	
٧٤١,١٧٧	٦٠٠,٨٠٢
إيرادات من منحة حكومية (إيضاح ٢٨)	
٢,٣٠١,١١٢	٢,٦٩٩,٧٨٨
أعمال منفذة بواسطة مشاريع مشتركة	
٣١١	٣,٠٤٢
إيرادات تمويل من مشاريع تمويلية ومشاريع مشتركة	
٣٨,٥٤٣	٦٣,٧٢٣

٣١,١ في يناير ٢٠١٣، أعلنت صروح بأن حكومة أبوظبي قد وافقت على تعويض يصل إلى مبلغ ١,٦ مليار درهم من تكاليف البنية التحتية ومبلغ ١,٦ مليار درهم مقابل شراء وحدات في مشروع تطوير أبراج البوابة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تم إستلام مبلغ ٢,٩ مليار درهم. وقد تم تسجيل هذه المعاملات كما يلي:

- (أ) تم تسجيل مبلغ ١,٦ مليار درهم المستلم كدفعة مقدمة مستلمة من الحكومة، وإدراجها ضمن "دفعات مقدمة من العملاء" وتم تسجيل مبلغ ١,٣ مليار درهم ضمن "دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي" مدرجة في ذمم دائنة تجارية وأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، إن رصيد الدفعات المقدمة من العملاء بلغت لا شيء درهم (إيضاح ١٩) وبلغ رصيد الدفعات المقدمة من حكومة أبوظبي ٥٥٤,٠ مليون درهم (إيضاح ٢٠).
- (ب) تم تسجيل الفرق ما بين سعر بيع الوحدات في أبراج البوابة والقيمة السوقية العادلة كمنحة حكومية مؤجلة ضمن "ذمم دائنة تجارية وأخرى" (إيضاح ٢٠). سيتم الاعتراف بذلك في الربح أو الخسارة عند تسليم الوحدات. خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٣٤٦,٩ مليون درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم الوحدات.
- (ج) إن مبلغ وتوقيت تعويض تكلفة البنية التحتية خاضع لإتمام بعض عمليات التدقيق والتقييم الفنية التي ستقوم بها الهيئة الحكومية المختصة. وبالتالي، بمجرد أن يتم الإنتهاء من هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول حول إستلام المنحة وحينها سيتم الاعتراف بها كمنحة حكومية مؤجلة. حالما يتم تلبية شروط المنحة، أي عند تسليم موجودات البنية التحتية إلى الهيئات المختصة؛ سيتم الاعتراف بالمنحة الحكومية المؤجلة في الربح أو الخسارة. خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٣١١,١ مليون درهم كإيرادات منحة حكومية، وتم تسجيله ضمن إيرادات أخرى في بيان الدخل الموحد عند تسليم موجودات البنية التحتية.

٣١,٢ خلال السنة اعترفت المجموعة بمبلغ ٨٣,١ مليون درهم (٢٠١٣: ٧٠,٠ مليون درهم) كإيرادات منحة حكومية وتمثل تعويضات مستلمة لبعض التكاليف المتكبدة سابقاً.

٣١,٣ إن القروض القائمة بمبلغ ٣,٥٣٤/٢ مليون درهم (٢٠١٣: ٥,٥٧٥/٨ مليون درهم) مستحقة إلى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة.

٣٢ التزامات وارتباطات محتملة

٣٢.١ التزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة في نهاية السنة هي كما يلي:

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٣٩,٦٢٨	٤٢,١٦٩	مشاريع قيد التطوير
٦,٤٨٨,٦٠٦	٥,٤٦٦,٥٢٥	أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتعويض
٨٣,٨٨٥	٧٩,٥٦٩	استثمارات
٧,٢٥٩	٤,٠٩٠	أخرى
٦,٩٧٠,٣٧٨	٥,٩٧٠,٣٥٣	

إن الالتزامات المذكورة أعلاه تمتد للفترة من سنة إلى خمس سنوات.

دفعت المجموعة مبلغ ٩٣٧,١ مليون درهم (٢٠١٣: ٤٠٨,٩ مليون درهم) كدفوعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين مقابل الالتزامات الواردة أعلاه.

٣٢.٢ إلتزامات عقود الإيجار التشغيلية

قامت المجموعة بتأجير بعض المباني. إن تدفقات الإيجار المستقبلية المتعاقد عليه هو كما يلي:

المجموعة كمؤجر

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
		مباني:
٢٥٧,١٢٢	١٨٣,١٨٨	خلال سنة
١,٠٠٩,٨٠٨	٦٤٢,٤٤٥	في السنة الثانية حتى الخامسة
٢٩٨,١١٠	١٧٣,٧٢٦	أكثر من خمس سنوات
١,٥٦٥,٠٤٠	٩٩٩,٣٥٩	

المجموعة كمستأجر

لدى المجموعة التزامات عقود إيجار تشغيلية سنوية تخص إستئجار أرض ومباني. إن الحد الأدنى لدفعات الإيجار هو كما يلي:

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
		أرض:
٤١,٧٢٤	٤٣,٥٩٩	خلال سنة
١٥٠,٠٥٨	١٣٢,١٨٠	في السنة الثانية حتى الخامسة
٣٨١,٠٨٣	٣٦٠,٤٩٣	أكثر من خمس سنوات
٥٧٢,٨٦٥	٥٣٦,٢٧٢	

لا يتوفر للمجموعة خيار شراء المنشآت المستأجرة عند انتهاء مدة الإيجار لكن يجوز تجديد عقد الإيجار بموافقة الطرفين.

٣٢.٣ ارتباطات محتملة

خطابات اعتماد و ضمانات بنكية

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
		خطابات اعتماد و ضمانات بنكية:
٣٧٢,٤٠٣	٤٩٧,٥١٦	صادرة عن المجموعة
٢٠٣,٤٦٧	٢٤٣,٣٣٩	حصة المجموعة في ارتباطات محتملة لمشاريع مشتركة

خلال سنة ٢٠١٢، قام أحد المقاولين برفع مطالبة، لا أساس لها، بمبلغ ٣٠٠ مليون درهم، كإدعاء عن تمديد الوقت وأعمال منفذة لم يتم دفعها.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣٣ أدوات مالية

٣٣.١ أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية المهمة والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف بالإيرادات والمصاريف والمتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح ٣ من البيانات المالية الموحدة.

٣٣.٢ فئات الأدوات المالية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
الموجودات المالية	
موجودات مالية متاحة للبيع	
١٠٨,٠٠٧	١٠٢,٦٤٢
قروض وضمم مدينة (بما فيها النقد والأرصدة لدى البنوك)	
١٣,٢٢٣,٣٢	١٧,٠٦٥,٣٠٧
المجموع	
١٣,٣٣١,٣٩	
المطلوبات المالية	
مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة	
١٤,١٢٢,٤٧١	١٩,٤٠٧,٤٣١
أدوات مشتقة تتوفر فيها شروط محاسبة علاقة التحوط	
٢٩,٠١٢	٣٦,٥٤٥
المجموع	
١٤,١٥١,٩٨٣	
١٩,٤٤٣,٩٧٦	

٣٣.٣ إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وترتب السبل للأسواق المالية المحلية والعالمية وتراقب وتدير المخاطر المالية بالاستناد إلى النماذج والعلامات القياسية والتوقعات المطورة داخل المجموعة. وتسعى المجموعة لتقليل تأثير هذه المخاطر باستخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة بما في ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرضات لهذه المخاطر. إن استخدام الأدوات المالية المشتقة يكون بموجب تحليل الإدارة لتوجهات السوق، ووضع السيولة، والتحركات المتوقعة في سعر الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية والتي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو التجارة في الأدوات المالية بما فيها الأدوات المالية المشتقة لأغراض المضاربة.

تحلل المجموعة المخاطر المالية تحت العناوين التالية:

٣٣.٤ إدارة مخاطر رأس المال

مخاطر رأس المال هي خطر أن لا تكون المجموعة قادرة على إدارة رأسمالها لضمان أن جميع منشآتها قادرة على الاستمرار في أعمالها.

إن هيكل رأس مال المجموعة يضم قروض كما هو مبين في الإيضاحات ١٦ و ١٧، والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال المصدر واحتياطيات وأرباح مستبقاة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها بهدف تحقيق النجاح طويل الأجل لأعمالها مع الحفاظ على عائدات مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك بالجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة، وجعل تكاليف التمويل عند حدها الأدنى، وبتقييمات صارمة للاستثمارات، والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

إن القياسات المالية الرئيسية والتي تتم مراجعتها بشكل منتظم تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييمات لمدى قدرتها على تلبية الالتزامات التعاقدية، وتوقعات مستويات المديونية، والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

٣٣ أدوات مالية (يتبع)

٣٣,٤ إدارة مخاطر رأس المال (يتبع)

تراقب المجموعة تكلفة مديونيتها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، كان المعدل المرجح لتكلفة المديونية يساوي ٢,٦٥٪ (٢٠١٣: ٥,٨٩٪). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب شروط ستة من ترتيبات القروض (٢٠١٣: اثنين) أن تحافظ المجموعة على حقوق ملكية بقيمة ٦,٠ مليار درهم على الأقل.

٣٣,٥ إدارة مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن تتغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأحد الموجودات أو المطلوبات المالية بسبب تغير أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية، ومخاطر أسعار الفائدة، ومخاطر الأسعار الأخرى.

أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية ولذلك فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. ولكن تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وهي في معظمها بالدولار الأمريكي. ولذلك فإن تعرض المجموعة يتعلق بتسديد الاقتراض ومخاطر تحويل العملات المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقرير. إن سعر صرف الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي هو محدد ولذلك تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المتعلقة بتسديد القروض وتحويلها هي في حدها الأدنى.

تحليل الحساسية للعملات الأجنبية

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

الموجودات		المطلوبات		
٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٣٦٩,٨٢١	٩٤٢,٧٦٢	٧,٣٥٠,١٠٢	٥,٤٠٠,٢٤٩	دولار أمريكي
-	-	-	١٣١	جنيه استرليني ^(١)
-	-	٤٣٤	٤٣٢	يورو ^(٢)
٣٦٩,٨٢١	٩٤٢,٧٦٢	٧,٣٥٠,٥٣٦	٥,٤٠٠,٨١٢	

لا يوجد تأثير هام على الدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي.

إستناداً إلى تحليل الحساسية أن زيادة/ نقص في أسعار صرف الدرهم مقابل العملات الأجنبية بمعدل ٢٠٪ (بافتراض أن المبلغ قائم طوال السنة) سيكون:

(١) هناك مبلغ ٢٦ ألف درهم (٢٠١٣: لا شيء درهم) صافي ربح / (خسارة) إعادة التقييم على الأرصدة القائمة بالجنيه الاسترليني.

(٢) هناك مبلغ ٨٦ ألف درهم (٢٠١٣: ٨٧ ألف درهم) صافي ربح / (خسارة) إعادة التقييم على الأرصدة المستحقة باليورو.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣٣ أدوات مالية (يتبع)

٣٣,٥ إدارة مخاطر السوق (يتبع)

(ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر سعر الفائدة حيث أن منشآت المجموعة تقترض أموال على أساس فوائد محددة ومتغيرة. وتقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر بإبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار محددة وأسعار عائمة وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة.

إن تعرضات المجموعة لمعدلات الفوائد المتعلقة بالموجودات والمطلوبات المالية قد تم تفصيلها في الإيضاحات رقم ١٣ و ١٦ و ١٧.

تحليل حساسية سعر الفائدة

لقد تم تحديد تحاليل الحساسية المبينة أدناه بناءً على التعرضات لمعدلات الفوائد لكل من الأدوات المشتقة وغير المشتقة كما في نهاية فترة التقرير. وبخصوص الموجودات والمطلوبات بمعدلات عائمة فقد تم إعداد التحليل باعتبار أن مبلغ الموجودات أو المطلوبات كما في نهاية كل فترة تقرير قد كان قائماً طوال السنة.

لو كانت معدلات الفوائد أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة هامشية وتم إبقاء جميع المتغيرات ثابتة لانخفاض/ ارتفاع ربح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بمبلغ ٣٩,٣ مليون درهم (٢٠١٣: لانخفاض/ ارتفاع ربح المجموعة بمبلغ ٤٦,٩ مليون درهم). يعزى الانخفاض الناتج إلى عمليات سداد مهمة للقروض خلال السنة.

عقود مقايضة أسعار معدلات الفوائد

بموجب عقود مقايضة أسعار الفوائد توافق المجموعة على مبادلة الفرق بين مبالغ الفوائد المحددة والعائمة والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. إن هذه العقود تمكن المجموعة من مقابلة خطر تغيير معدلات الفوائد على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات محددة وتعرضات التدفق النقدي على الاقتراض الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفق النقدي

إن جميع عقود مقايضة معدلات الفوائد والتي يتم بموجبها تبادل مبالغ معدلات فوائد عائمة مقابل مبالغ معدلات فوائد محددة قد تم تصنيفها كتحوط للتدفق النقدي وذلك لتقليل تعرض المجموعة للتدفق النقدي الناتج عن الاقتراض بموجب معدلات فوائد عائمة. تتم مقايضة أسعار الفوائد وتسديدات القرض في نفس الوقت.

تتم تعاقدات الأدوات المالية المشتقة للمجموعة مع أطراف أخرى تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣٣,٦ إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان للمجموعة في الخطر الناتج من عدم التزام الجهة المتعاقد معها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية.

إن النواحي الأساسية التي تتعرض المجموعة فيها لمخاطر الائتمان هي الذمم المدينة التجارية والأخرى، وأرصدة لدى البنوك ونقد، والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

لقد اتبعت المجموعة سياسة قوامها التعامل فقط مع جهات لديها صفات ائتمانية جيدة بهدف تخفيف مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن تخلف الطرف المقابل. تحاول المجموعة السيطرة على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية، والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة غير ذي علاقة، وتقييم القدرات الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة غير ذي العلاقة على نحو مستمر.

تركيز مخاطر الائتمان

إن تركيز مخاطر الائتمان ينتج عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في نفس الأعمال التجارية أو في أعمال تجارية في نفس النطاق الجغرافي، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية مما يؤدي إلى أن تتأثر قدرتهم في تلبية التزاماتهم التعاقدية بشكل مماثل عند تغير الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. إن تركيز مخاطر الائتمان يبين نسبة حساسية أداء المجموعة تجاه التطورات المؤثرة في صناعة معينة أو موقع جغرافي. تم الإفصاح عن تفاصيل حول تركيز أرصدة ذمم مدينة تجارية في الإيضاح ١٠. إن الإدارة مقتنعة بأن تركيز مخاطر الائتمان منخفض حيث تم إستلام دفعات، في بعض الحالات الهامة، والت يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم إكمال الإلتزامات التعاقدية المتبقية لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠١٣: ١٠٠٪) من ودائع المجموعة لدى ستة بنوك. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان منخفضة للتخلف عن الإلتزامات حيث أن هذه البنوك هي من البنوك الرئيسية التي تعمل في الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها على مستوى عالٍ.

إن الذمم المدينة التجارية والأخرى والأرصدة لدى البنوك غير مؤمنة بأي ضمان. بشكل عام، إن القيمة التي يمكن أن تمثل بشكل أفضل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقرير في حال تخلف الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

٣٣ أدوات مالية (يتبع)

٣٣,٧ إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد سياسة إدارة مخاطر سيولة مناسبة وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ باحتياطيائ ملاءمة والتزامات قروض تسهيلات بنكية وتسهيلات بنكية. وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية على نحو مستمر. وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

تبين الجداول التالية تواريخ الاستحقاق المتعاقد عليها المتبقية للموجودات والمطلوبات المالية غير المشتقة للمجموعة. تم إعداد الجدول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للموجودات والمطلوبات المالية غير المشتقة وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من المجموعة أن تقوم بالتسديد أو الإستلام. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد. إن تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في نهاية فترة التقرير هي كما يلي:

معدل الفائدة الفعّال	أقل من شهر	من شهر إلى ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٤						
الموجودات المالية						
-	١,٢٠٤,٧٥١	١٣٥,١٦١	٦,٥٢٤,٠٦٩	٨٧٩,٤٠٣	-	٨,٧٤٣,٣٨٤
٨,٠٦%	-	٥,١٢٥	١٦,٧٢٩	٧٦,٠١٧	٣,٠٨,٩٦٤	٤,٠٦,٨٣٥
إيضاح ١٣	١,١٥٣,٧٢٤	١,٩٠٥,٤٩٩	١,٦١٥,٢٨٦	-	-	٤,٦٧٤,٥٠٩
المجموع						
٢,٣٥٨,٤٧٥	٢,٤٠٥,٧٨٥	٨,١٥٦,٠٨٤	٩٥٥,٤٢٠	٣,٠٨,٩٦٤	١٣,٨٢٤,٧٢٨	
المطلوبات المالية						
-	١١٢,٣٧٥	٢,٧٩١,٥٢٥	١,٩١٩,٢٤١	١٦,٤٩٠	-	٤,٨٣٩,٦٣١
إيضاح ١٦	٩,٩٨٣	-	-	٢,٧٥٥,١٢٥	-	٢,٧٦٥,١٠٨
إيضاح ١٧	١,٠٠٧,١٠٩	٣٨,٠٢١	٥١٧,٢٦٩	٤,٩١٠,١٠٧	-	٦,٤٧٢,٥٠٦
-	١,١٣٦	-	-	٢٨,٣٧٦	-	٢٩,٥١٢
المجموع						
١,١٣٠,٦٠٣	٢,٨٢٩,٥٤٦	٢,٤٣٦,٥١٠	٧,٧١٠,٠٩٨	-	١٤,١٠٦,٧٥٧	
٣١ ديسمبر ٢٠١٣						
الموجودات المالية						
-	٣٥٠,٩٣٤	٢٢,٨٨٢	٩,٧٩٠,٤٢٨	٢,٤٠٧,٩٤١	-	١٢,٥٧٢,١٨٥
١١,٢٥%	-	١٧,٤٦٦	٨٤,٠٢٦	٢٤٥,٦٣٩	٢٤٤,٦٢٦	٥٩١,٧٥٧
إيضاح ١٣	٢,٦٢٩,٧٢٨	٥٨٦,٢٥٠	٢,٢٠٩,٤٩٥	-	-	٥,٤٢٥,٤٧٣
المجموع						
٢,٩٨٠,٦٦٢	٦٢٦,٥٩٨	١٢,٠٨٣,٩٤٩	٢,٦٣٥,٥٨٠	٢٤٤,٦٢٦	١٨,٥٨٩,٤١٥	
المطلوبات المالية						
-	٢٢٩	٤٥٢,٥١٠	٤,٨٦٦,٢٧٤	١,٣٨٨,١٥٧	-	٦,٧٠٧,١٧٠
إيضاح ١٦	-	-	١,٣٣٢	٢,٧٢٧,٢٩٠	-	٢,٧٣٧,٦٢٢
٤%	-	-	-	-	-	-
إيضاح ١٧	-	-	٣,٤٢٩,١٦٦	٢,٩٣٠,٥٨٠	-	٦,٣٥٩,٧٤٦
-	-	-	٢,٣٧٦	١,١٣٦	٣٣,٠٣٣	٣٦,٥٤٥
المجموع						
٢٢٩	٤٥٢,٥١٠	٨,٣٠٨,١٤٨	٧,٠٤٧,١٦٣	٣٣,٠٣٣	١٥,٨٤١,٠٨٣	

(أ) تتضمن ودائع تأمينية من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣٤ القيمة العادلة للأدوات المالية

فيما عدا ما هو موضح في الجدول التالي، برأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم الاعتراف بها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	
إجمالي القيمة المدرجة	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم
٢,٧٥٥,١٢٥	٢,٨٧٢,٢١٨

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

صكوك الإجارة (إيضاح ١٦)

تبعاً للتعديل الذي تم على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧، فإن جميع الأدوات المالية الواجب قياسها بالقيمة العادلة (لاحقاً للإدراج الأولي) يجب الإفصاح عنها بترتيب هرمي أو تجميعي للقيم العادلة في ٣ مستويات (من المستوى ١ إلى ٣) بناءً على درجة إمكانية تتبع القيمة العادلة. القيمة العادلة في المستوى ١ تكون مستقاة من الأسعار المتداولة (غير معدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة تماماً. يتم استقاء القيم العادلة في المستوى ٢ من مصادر غير الأسعار المتداولة، بينما يتم استقاء القيم العادلة في المستوى ٣ بواسطة تقنيات التقييم باستخدام مصادر لا يمكن تتبعها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، كانت الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة مرتبة على النحو التالي:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٤,١٧٠	٧٣,٨٣٧	-	١٠٨,٠٠٧

استثمارات متاحة للبيع

حقوق ملكية

خلال السنة، حصلت واحدة من الاستثمارات على التسجيل وبدأ تداولها في السوق الثانوية للشركات الخاصة في سوق أبوظبي للأوراق المالية. وبناءً عليه، تم تحويل هذا الاستثمار من المستوى ٢ إلى المستوى ١ (إيضاح ٩).

يتم تحديد القيم العادلة للأدوات المشتقة التي تبلغ ٣٠ مليون درهم المتعلقة بمقايضة سعر الفائدة ويتم تحديدها بواسطة مقيمين مستقلين (راجع إيضاح ٥/٣٣) ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة وتخضع على أساس تطبيق منحنيات العائد المستمدة من معدلات الفائدة المدرجة. يتم تصنيف الأدوات المشتقة ضمن المستوى ٢.

٣٥ إندماج الأعمال

استحوذت الشركة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٣ على حصة ملكية بنسبة ١٠٪ في شركة صروح العقارية ش.م.ع. من خلال مبادلة أسهم. وبناءً على ذلك، فإن حصة الملكية في المنشآت التالية التي كانت شركات تابعة لشركة صروح العقارية ش.م.ع. تم تحويلها إلى الشركة.

اسم الشركة التابعة	النشاط الأساسي	نسبة حق تصويت حقوق الملكية المستحوذة
أبراج بوابة شمس أبوظبي ذ.م.م.	تطوير أبراج البوابة	٪١٠٠
شركة صروح أبوظبي العقارية ذ.م.م.	العمل كمضارب وفقاً لهيكل إصدار صكوك	٪١٠٠
شركة صروح الدولية المحدودة	شركة قابضة لمنشآت أجنبية	٪١٠٠
صروح للتطوير الدولي المحدودة	تطوير الممتلكات والعقارات	٪١٠٠
صروح المغرب الدولي المحدودة	تطوير الممتلكات والعقارات	٪١٠٠
جزيرة اللولو لتطوير المشاريع ذ.م.م.	تطوير الممتلكات والعقارات	٪١٠٠
تلال ليوا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	تأجير وإدارة العقارات	٪١٠٠
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	٪٩١,٤
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	٪٩١,٤
شركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي	الاستثمار في النشاط السياحي	٪٨٠
خدمة ذ.م.م.	إدارة وتأجير العقارات	٪٦٠
شركة المحور الهندسية للمقاولات (ذ.م.م.)	أعمال الهندسة والإنشاءات العامة	٪٦٠

٣٥ إندماج الأعمال (يتبع)

٣٥,١ موجودات مستحوذة ومطلوبات معترف بها بتاريخ الإستحواذ

ألف درهم	
١٣٨,٤٢٩	ممتلكات وآلات ومعدات
٣٧٥	موجودات غير ملموسة
٤,٥٧٣,٢٧٤	استثمارات عقارية
٢١٩,١٩٧	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩٥,٧٤٦	موجودات مالية متاحة للبيع
٢,٧٢٠,٩٤٣	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤,٥٦٥,١٠٠	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١,٧٤٨,٤٧٠	أراضي محتفظ بها لإعادة البيع
١١١,٧٦٤	مخزون
١,٥٢١,٤٧٨	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
١٥,٦٩٤,٧٧٦	مجموع الموجودات
	مطلوبات
٢,١١٢,١٤٠	قروض
٢٧١,٠٧٨	محتجزات دائنة
٤٤,٩٧٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢,٩٣٣,٥٨٥	دفعات مقدمة من عملاء
١,٩٣٤,٩٧٩	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٧٧٠	مطلوبات مالية أخرى
٧,٢٩٨,٥٢٩	مجموع المطلوبات
٨,٣٩٦,٢٤٧	صافي موجودات مستحوذة

٢,٥٣ حقوق الملكية غير المسيطرة

إن حقوق الملكية غير المسيطرة المعترف بها بتاريخ الإستحواذ تم قياسها بالرجوع إلى القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المسيطرة والبالغة ٢٩٤,٤ مليون درهم.

نسبة حقوق الملكية غير المسيطرة	الشركة
٪٤٠	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة (ذ.م.م).
٪٤٠	خدمة ذ.م.م.
٪٢٠	صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي ش.م.م.
٪٨,٦	شركة السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.
٪٨,٦	سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.

٣,٥٣ الربح الناتج عن الإستحواذ

ألف درهم	
٥,٥١١,٠٣٠	مبلغ محول يساوي القيمة العادلة بمبلغ ٣,٣٨١ مليون سهم صادرة لمساهمي الشركة المستحوذ عليها
٢٩٤,٤٣٥	يضاف: القيمة العادلة لحقوق الملكية غير المسيطرة
(٨,٣٩٦,٢٤٧)	ينزل: القيمة العادلة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة
(٢,٥٩٠,٧٨٢)	الربح الناتج عن الإستحواذ المدرج في الربح أو الخسارة للسنة

تم الاعتراف بتكاليف الإستحواذ كمصروف خلال الفترة التي تحققت فيها.

ينتج الربح من الإستحواذ من الفرق ما بين القيمة العادلة لموجودات صروح بما في ذلك الأراضي التي تم الإحتفاظ بها سابقاً بالقيمة الإسمية والقيمة المحولة.

ينص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ على أن تاريخ المحاسبة الفعلي لأي إستحواذ، ضمن أمور أخرى، هو التاريخ الذي تتم فيه تلبية كافة الشروط والموافقات المطلوبة بشكل جوهري.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣٥ إندماج الأعمال (يتبع)

قررت الإدارة بأن تاريخ ١٥ مايو ٢٠١٣ هو التاريخ الذي تم فيه تلبية كافة الشروط الأساسية المرتبطة بالإندماج بشكل جوهري. وعليه، استنتجت الإدارة بأن تاريخ الاستحواذ الفعلي هو ١٥ مايو ٢٠١٣. وبالتالي، تم قياس القيمة العادلة لصافي موجودات صروح بذلك التاريخ، وتم قياس القيمة وفقاً لسعر سهم الدار بذلك التاريخ.

٣٦ معلومات قطاعية

٣٦.١ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ التالية هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

محفظة الاستثمارات العقارية	تطوير وبيع العقارات	مقاولات	قري تشغيلية	فنادق	مدارس	ترفيه	المجموعة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١,٣٠٤,٧٥٣	٣,٧٩٦,٨٠٢	٥٠٤,٩٢٢	١١٩,٢٨٨	٥٨٨,٥٩٣	٢٠٢,٥٦٩	٣٤,١٥١	٦,٥٥١,٠٧٨
(١٢,٧٥٨)	-	-	(٢٧,١٣٩)	(١٣٢,٢٧٢)	(٣١,٤١٧)	(٤,٠٩٧)	(٢٠٧,٦٨٣)
عكس/ مخصصات انخفاض القيمة وشطب، صافي							
(٢٨,٠٣٣)	٧٢,٧٣٩	-	-	١٥٠,٦٠١	(٢٧٨)	-	١٩٥,٠٢٩
(٥٠,٢٩٨)	-	-	-	-	-	-	(٥٠,٢٩٨)
مكاسب القيمة العادلة لإستثمارات عقارية							
٤٧٤,١٥٧	-	-	-	-	-	-	٤٧٤,١٥٧
٢٨,٤٣٧	-	-	-	-	-	-	٢٨,٤٣٧
-	٧٣٤,٦٤٨	-	-	-	-	-	٧٣٤,٦٤٨
١,١٨٧,٥٠٠	١,٢٧٥,٣٥٣	٤٠,١٥٨	٤٠,٣٨	١٧٥,٨١١	٧,٥١٢	٢,٣٢٤	٢,٦٩٢,٦٩٦
حصة في ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة							
مصاريف بيع وتسويق							
مصاريف عمومية وإدارية							
ربح استبعاد استثمارات في شركة زميلة							
مخصص انخفاض القيمة/ شطب							
عكس انخفاض القيمة في شركة زميلة، صافي							
ربح من العمليات غير المستمرة							
استهلاك وإطفاء							
إيرادات تمويل							
تكاليف تمويل							
إيرادات أخرى							
ربح السنة							
٢,٢٦٦,٣٥٣							

٣٦ معلومات قطاعية (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

إيرادات القطاع	تطوير وبيع العقارات	محفظة الاستثمارات العقارية	مقاولات	قري تشغيلية	فنادق	مدارس	ترفيه	المجموعة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣,٣٧٧,٣٥٧	٨٩٧,٨٦٠	١٧٢,٢٩٢	٢٢٤,٢٩٦	٥٠٤,٠٢٢	١٧١,٧٧٥	٣٢,١٥٥	٥,٣٧٩,٧٥٧	
–	(١٢,٩٥٩)	–	(٧٠,٤٥٥)	(١٧٢,٩٠٥)	(٢٦,٦٥٧)	(٥,٢٤٨)	(٢٨٨,٢٢٤)	
مخصصات، إنخفاض القيمة ومشطوبات	(٧٧٤,٢٠٥)	(٤٠,٥٤٦)	(٨٦,٠٧١)	–	(٢٣٥,١٧٥)	–	–	(١,١٣٥,٩٩٧)
خسائر قيمة عادلة	–	(٣٤٠,٥٤٤)	–	–	–	–	–	(٣٤٠,٥٤٤)
إستثمارات عقارية	–	(٣٤٠,٥٤٤)	–	–	–	–	–	(٣٤٠,٥٤٤)
ربح/(خسارة) القطاع	١٩٤,٣٠٠	٧٦,٢٤٧	(٨٣,٩١٤)	(٢,٢٢٥)	(٢٩٨,٠٥٦)	(٣,٦٣٩)	(٢,٧٤٢)	(١٢٠,٠٢٩)
حصة في خسارة شركات زميلة ومشاريع مشتركة								(١٦,٤٧٥)
مصاريف بيع وتسويق								(٥,٦٩٧)
مصاريف عمومية وإدارية								(٢٩٥,٠٢١)
ربح استبعاد استثمارات في شركة زميلة								٣,٠١٨
ربح اندماج الأعمال								٢,٥٩٠,٧٨٢
استهلاك وإطفاء								(٢٠,٩٦٤)
إيرادات تمويل								١٨٦,٢٣٧
تكاليف تمويل								(٧٢٧,٢٠٠)
إيرادات أخرى								٦٣,٣٦٤
ربح السنة								٢,٢٢٥,١٩٥

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ التالية هي كما يلي:

تطوير وبيع العقارات	محفظة الاستثمارات العقارية	قري تشغيلية	مقاولات	فنادق	مدارس	ترفيه	غير مخصص	المجموعة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	١٤,٣٧٠,٣٨٣	١٥,٤٢٥,٧٨٥	١٢٨,٩٤٢	١,٠٣٢,٢٣٣	٢,٧٧٢,٧٩٦	٤٨٠,٠٧٣	٤,٢٨٣,٧٨٣	٣٨,٥٤٩,١٣٠
موجودات								
مطلوبات	٧,٦١٧,٩٤١	١,١٦٤,٠٤٢	١٣٠,٩٩٦	١,٠٢٨,٤٨٥	١٦٣,٧٥٣	١٨٠,٧٦٨	٩,٨٧١,٣٣٢	٢٠,١٧٥,٧٤٨
النفقات الرأسمالية	–	–	–	–	–	–	–	–
نفقات المشاريع	٣٠٠,٩٢١	٩٥٣,٥٥٣	–	–	–	–	–	١,٢٥٤,٤٧٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٢٢,١١٢,٩٦٩	١٢,٩٢٩,٥٢٤	٧١٧,٤٩٢	١,٤٢٦,٩٥٠	٢,٦٢٨,٩٣٩	٥٨,٨٨٨	٣,٤٨٣,٣٥٧	٤٣,٧٢٨,٠٤٧
موجودات								
مطلوبات	١,٩٤٦,٦٩٣	٦٩٢,٩٦٥	١٥٣,٨٠٥	١,٠٢٢,٤٢٤	١٥١,٤٤٤	٥٥,٥٨٥	١٩,٣٤٣	٢٧,٠٨٠,٨٨
النفقات الرأسمالية	١٢,٢٣٠	–	–	–	–	–	–	–
نفقات المشاريع	٣٦٣,٢٧٦	١,١٩٩,٧٠٢	–	–	–	–	–	١,٥٦٢,٩٧٨

إن السياسات المحاسبية للقطاعات الواردة في التقرير هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في الإيضاح ٣.

يمثل ربح القطاع الربح الذي يتم تحقيقه من كل قطاع دون توزيع تكاليف الإدارة المركزية والبيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في أرباح الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، والأرباح والخسائر الأخرى، وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم الأداء القطاعي.

إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ (يتبع)

٣٦ معلومات قطاعية (يتبع)

٣٦,١ قطاعات الأعمال (يتبع)

لأغراض مراقبة الأداء القطاعي وتوزيع الموارد بين القطاعات:

- يتم توزيع كافة الموجودات على القطاعات الواردة في التقرير باستثناء الحصة في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، والموجودات المتاحة للبيع، و"موجودات مالية أخرى". يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات الواردة في التقرير بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع وارد في التقرير؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات الواردة في التقرير باستثناء القروض، والسندات القابلة وغير القابلة للتحويل، و"مطلوبات مالية أخرى". يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات الواردة في التقرير مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

٣٦,٢ القطاع الجغرافي

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

٣٧ إستبعاد شركة تابعة

بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠١٤، قامت المجموعة باستبعاد صروح للتطوير الدولي المحدودة، شركة تابعة والتي كانت تمتلك ٨٠٪ في شركة صروح مصر للاستثمار والتطوير السياحي ش.م.م.

٣٧,١ تحليل الموجودات والمطلوبات التي تم فقدان السيطرة عليها

ألف درهم	
الموجودات	
ذمم مدينة تجارية وأخرى	٩,٣٥٠
أعمال تطوير قيد الإنجاز	٤٤,٣٣٣
ممتلكات وآلات ومعدات	١٥٢
مجموع الموجودات	٥٣,٨٣٥
المطلوبات	
ذمم تجارية ومطلوبات أخرى	(٥٦,٥١٢)
صافي المطلوبات المستبعدة	(٢,٦٧٧)

٣٧,٢ ربح من إستبعاد شركة تابعة

ألف درهم	
المقابل المستلم	-
صافي المطلوبات المستبعدة	٢,٦٧٧
حقوق الملكية غير المسيطرة	٧,٠٤٣
ربح من الإستبعاد	٩,٧٢٠

تم إدراج الربح من الإستبعاد في الربح من العمليات المتوقعة في بيان الدخل الموحد.

٣٨ إجازة البيانات المالية الموحدة

صادق مجلس الإدارة على البيانات المالية الموحدة وأجاز إصدارها بتاريخ ١١ فبراير ٢٠١٥.

المقر الرئيسي لشركة الدار

شاطيء الراحة
ابو ظبي

www.aldar.com

هاتف: ٥٥٥٥ ٨١٠ ٢ ٩٧١ +

