أوتـاد (ش.م.خ)
شركة مساهمة خاصة
دبـي
الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

أوتـاد (ش.م.خ)
شركة مساهمة خاصة
دبـي - الإمارات العربية المتحدة

فهـرس	صفحة	بيـان
تقرير مدقق الحسابات المستقل	١ – ٤	--
بيان المركز المالي	٥	أ
بيان الدخل الشامل	٦	ب
بيان التغيرات في حقوق الملكية	٧	جـ
بيان التدفقات النقدية	٨	د
إيضاحات حول البيانات المالية	٩ – ٢١	--

تقرير مدقق الحسابات المستقل

١٠١٣٨٠١٢١٠

للسادة مساهمي
أوتاد (ش.م.خ)
شركة مساهمة خاصة
دبي – الإمارات العربية المتحدة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لـ **أوتاد (ش.م.خ) (الشركة)**، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وكل من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا ان البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤوليتنا وفقاً لهذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية بالاضافة الى التزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الاخرى، وفقاً لهذه المتطلبات. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر اساسا نستند اليه عند ابداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي برأينا المهني أنها الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل ولتكوين رأينا حولها، وأننا لا نبدي رأيا منفصلا حول هذه الأمور. لقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور تدقيق هامة وقمنا بوصفها وكيفية معالجتها في تقريرنا.

عقارات استثمارية

قدرت الشركة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بمبلغ ٢٨,٠٠٠,٠٠٠ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وهي تمثل ١١% من إجمالي موجوداتها (ايضاح ٥) وذلك بربح في القيمة العادلة بمبلغ ١٠,١٠٠,٠٠٠ درهم سجل ضمن بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
لقد تم الحصول على التقييم من مقيم عقارات معتمد مستقل لدعم تقديرات الإدارة. وقد تم التقييم وفقاً لأسلوب السوق السائد الذي ينطوي على بعض الإفتراضات الأساسية التي تعتمد على الحكم الشخصي بشكل كبير.

عقارات استثمارية (تتمة)

قمنا بإجراءات التدقيق التالية:

- قمنا بتقييم كفاءة ومهنية وموضوعية المقيم الخارجي.
- قمنا بتقييم أسلوب التقييم المستخدم ومدى ملائمة الإفتراضات الرئيسية بناءاً على معرفتنا لقطاع العقارات.
- قمنا بالتحقق من دقة المدخلات المستخدمة.

مشاريع قيد الإنجاز

لدى الشركة مشاريع قيد الإنجاز بمبلغ ١٨٩,٨٩٤,٨١١ درهم تمثل ما نسبته ٧٧% من إجمالي موجوداتها (ايضاح ٧) وهي تتكون أساساً من أرض للتطوير ومشروع للتطوير وقد أدرجا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. تحدد صافي القيمة القابلة للتحقق للمشاريع تحت الإنجاز من قبل الإدارة بناء على تقديرات داخلية معتمدة على البيانات المتوفرة داخلياً وعلى بيانات السوق المماثلة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة لسنة ٢٠١٦. ولكنها لا تتضمن البيانات المالية وتقريرنا حولها وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة قبل تاريخ تقريرنا. الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى، وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه والتحقق فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير متماثلة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو المعرفة التي حصلنا عليها من خلال التدقيق أو في حال ظهر أنها تتضمن أخطاء جوهرية. وفي حال توصلنا الى استنتاج، بناء على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهرية في المعلومات الأخرى فإنه يتوجب علينا الإشارة عن تلك الحقيقة، وليس لدينا أية أمور نشير إليها في هذا الصدد.

مسؤولية الادارة والاشخاص المسؤولين عن الحوكمه عن البيانات المالية

ان الادارة مسؤولية عن اعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية والقانون الإتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ في دولة الامارات العربية المتحدة، ووفقا للنظام الأساسي للشركة وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الادارة ضرورية لاعداد بيانات مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند اعداد البيانات المالية، فإن الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار وفقا لمبدأ الإستمرارية، والافصاح عندما ينطبق ذلك عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، الا في حال وجود نية لدى الادارة لتصفية الشركة او ايقاف اعمالها او عدم وجود بديل واقعي خلاف ذلك.

إن مسؤولي الحكومة يتحملون مسؤولية الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل السادة المساهمين
أوتـاد (ش.م.خ) (تتمة)

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الاخطاء الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، واصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمن رأينا.
إن التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانة بأن اعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائما اي خطأ جوهري، ان وجد. ان الاخطاء الناتجة عن الاحتيال او الخطأ تعتبر جوهرية سواء كانت، أفرادية أو إجمالية، متوقع ان تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين استناداً لهذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فاننا نقوم بإجراء الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق، بالاضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ اجراءات تدقيق مناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الاخطاء الجوهرية الناتجة عن الاحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يتضمن، التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد او تشويه الحقائق او تجاوز لنظام الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية ذو الصلة بعملية التدقيق لغايات تصميم اجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس لهدف ابداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والافصاحات ذات العلاقة التي اجرتها الادارة.

- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة وبناءاً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما اذا كان هنالك شك جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. اذا استنتجنا ان هناك شك جوهري، فانه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير المدقق الى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية ، واذا كان الافصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فاننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المدقق ومع ذلك، فانه من الممكن أن تؤدي احداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للبيانات المالية بما فيها الافصاحات وأن المعاملات والأحداث قد تم عرضها في البيانات المالية بصورة عادلة.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمه بخصوص من بين امور اخرى، النطاق والاطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الهامه، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامه في نظام الرقابة الداخلية التي نحددها خلال تدقيقنا.

تقرير مدقق الحسابات المستقل السادة المساهمين
أوتـاد (ش.م.خ) (تتمة)

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية (تتمة)

كما نقدم ايضاً لمسؤولي الحوكمه إقرارا حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وابلاغهم بكافة العلاقات والامور الاخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الاجراءات الوقائية ان وجدت.

من بين الامور التي تم ابلاغها الى مسؤولي الحوكمه، قمنا بتحديد الامور الاكثر اهمية في تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية وهي بذلك تعتبر امور التدقيق الهامه. نقوم بوصف هذه الامور في تقرير مدقق الحسابات الا اذا كان القانون او التشريع يمنع الافصاح عن هذا الامر للعامة، او في حالات نادرة جداً، والتي نرى فيها عدم الافصاح عن هذا الامر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من هذا الافصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والنظامية الاخرى
وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الامارات العربية المتحدة نؤكد على ما يلي:

١- حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات اللازمة لتدقيقنا.

٢- ان البيانات المالية تتوافق من كافة النواحي الجوهرية لاحكام القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الاساسي للشركة.

٣- تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة.

٤- البيانات المالية لتقرير مجلس الادارة متفق مع الدفاتر والسجلات المحاسبية.

٥- المعاملات والشروط مع الاطراف ذات العلاقة مفصح عنها في ايضاح (٦).

٦- استناداً الى المعلومات والايضاحات التي توفرت لدينا فانه لم يصل الى علمنا ان الشركة قد خالفت خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ أي من احكام القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو النظام الاساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة أو مركزها المالي للسنة.

عن طلال أبو غزالة وشركاه الدولية

علي حسن شلبي
مدقق حسابات مرخص رقم ٣٤

الشارقة في ١٢ مارس ٢٠١٧

أوتـاد (ش.م.خ)
بيان المركز المالي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

بيان (أ)

	إيضاح	٢٠١٦ درهم	٢٠١٥ درهم
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
عقارات استثمارية	٥	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	١٧,٩٠٠,٠٠٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	٦	٢٥,٠٥٨,٩٦٣	٢٩,٤٥٩,٨٥١
مشاريع قيد الانجاز	٧	١٨٩,٨٩٤,٨١١	١٧١,٦٣١,٩٠٦
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢٤٢,٩٥٣,٧٧٤	٢١٨,٩٩١,٧٥٧
الموجودات المتداولة			
أرصدة مدينة أخرى	٨	٢,٧١١,٧٦٧	٤,١٠٦,٢٠٣
نقد ونقد معادل	٩	١٧,٦٥٢	١٣,٨٢٧
مجموع الموجودات المتداولة		٢,٧٢٩,٤١٩	٤,١٢٠,٠٣٠
مجموع الموجودات		٢٤٥,٦٨٣,١٩٣	٢٢٣,١١١,٧٨٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطيات	١١	١٤,١٦٤,٨٤٨	١٢,١٩٨,٠٦٠
أرباح مدورة		٥٠,٤٣٦,٠١٤	٤٢,٥٦٨,٨٦٧
مجموع حقوق الملكية – بيان (جـ)		٢١٤,٦٠٠,٨٦٢	٢٠٤,٧٦٦,٩٢٧
المطلوبات غير المتداولة			
محتجزات دائنة		٣,٢٥٦,٩٦٠	١,٨٤٦,١١٨
قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة	٦	٧,٩٧٩,٢٠١	--
مجموع المطلوبات غير المتداولة		١١,٢٣٦,١٦١	١,٨٤٦,١١٨
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة وأخرى	١٢	١٩,٨٤٦,١٧٠	١٦,٤٩٨,٧٤٢
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		٢٤٥,٦٨٣,١٩٣	٢٢٣,١١١,٧٨٧

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

AWTAD P.J.S.C
P.O. BOX 22588, DUBAI, UAE

٢٠١٥ درهم	٢٠١٦ درهم	إيضاح	
--	--		المبيعات
--	--		تكلفة المبيعات
--	--		إجمالي الربح
٢,١٠١,٨٨٧	--	١٥	ايرادات أخرى
--	١٠,١٠٠,٠٠٠		ربح القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
(١٧٧,٨٥٦)	(٩١,٧٨٥)		مصاريف إدارية
--	(١٧٤,٢٨٠)	١٦	مصاريف التمويل
١,٩٢٤,٠٣١	٩,٨٣٣,٩٣٥		**ربح السنة – بيان (د)**
--	--		الدخل الشامل الأخر
١,٩٢٤,٠٣١	٩,٨٣٣,٩٣٥		**إجمالي الربح الشامل للسنة – بيان (جـ)**
١,٢٨	٦,٥٦	١٧	ربح السهم (درهم للسهم)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية

أوتـاد (ش.م.خ)
بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

بيان (جـ)

	رأس المال	الاحتياطيات	أرباح مدورة	المجموع
	درهم	درهم	درهم	درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١١,٨١٣,٢٥٤	٤١,٠٢٩,٦٤٢	٢٠٢,٨٤٢,٨٩٦
إجمالي الربح الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ - بيان (ب)	--	--	١,٩٢٤,٠٣١	١,٩٢٤,٠٣١
المحول الى احتياطي قانوني	--	١٩٢,٤٠٣	(١٩٢,٤٠٣)	--
المحول الى احتياطي نظامي	--	١٩٢,٤٠٣	(١٩٢,٤٠٣)	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ – بيان (أ)	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢,١٩٨,٠٦٠	٤٢,٥٦٨,٨٦٧	٢٠٤,٧٦٦,٩٢٧
إجمالي الربح الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - بيان (ب)	--	--	٩,٨٣٣,٩٣٥	٩,٨٣٣,٩٣٥
المحول الى احتياطي قانوني	--	٩٨٣,٣٩٤	(٩٨٣,٣٩٤)	--
المحول الى احتياطي نظامي	--	٩٨٣,٣٩٤	(٩٨٣,٣٩٤)	--
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ - بيان (أ)	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,١٦٤,٨٤٨	٥٠,٤٣٦,٠١٤	٢١٤,٦٠٠,٨٦٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١,٩٢٤,٠٣١	٩,٨٣٣,٩٣٥	ربح السنة – بيان (ب)
		تعديلات لـ:
--	(١٠,١٠٠,٠٠٠)	ربح القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
١,٩٢٤,٠٣١	(٢٦٦,٠٦٥)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٢١,٤٤٦,٩٣٧	٤,٤٠٠,٨٨٨	النقص في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣,٩٧٦,٥٩٩)	١,٣٩٤,٤٣٦	النقص / (الزيادة) في أرصدة مدينة أخرى
١,٨٤٦,١١٨	١,٤١٠,٨٤٢	الزيادة في محتجزات دائنة
(١٤,٨٩٣,٩٩٦)	--	النقص في المستحق لاطراف ذات علاقة
١٥,٤٩٧,٤٢٧	٣,٣٤٧,٤٢٨	الزيادة في ذمم دائنة وأخرى
٢١,٨٤٣,٩١٨	١٠,٢٨٧,٥٢٩	**صافي النقد المتحصل من الأنشطة التشغيلية**
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٢١,٩٥٢,٤٣٣)	(١٨,٢٦٢,٩٠٥)	إضافات على مشاريع قيد الانجاز
(٢١,٩٥٢,٤٣٣)	(١٨,٢٦٢,٩٠٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
--	٧,٩٧٩,٢٠١	المتحصل من قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة
--	٧,٩٧٩,٢٠١	**صافي النقد المتحصل في الأنشطة التمويلية**
(١٠٨,٥١٥)	٣,٨٢٥	**صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل**
١٢٢,٣٤٢	١٣,٨٢٧	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١٣,٨٢٧	١٧,٦٥٢	**النقد والنقد المعادل في نهاية السنة - إيضاح ٩**

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية

١) الوضع القانوني والنشاط

أوتـاد (ش.م.خ) – دبي (يشار إليها فيما يلي بـ **"الشركة"**) هي شركة مساهمة خاصة تمارس نشاطها بموجب القرار الوزاري رقم ٩٠ لسنة ٢٠٠٦ الصادر عن معالي وزير الإقتصاد بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠٠٦.

إن النشاطات الرئيسية للشركة هي شراء الأراضي والعقارات وبيعها.

إن مركز الشركة الرئيسي ومحلها القانوني هو مدينة دبي، ص.ب ٢٢٥٨٨، إمارة دبي – الإمارات العربية المتحدة.

٢) أسس الإعداد

٢-١ بيان التوافق

أعدت البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) ووفقاً لمتطلبات القوانين في دولة الامارات العربية المتحدة.

صدر القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ (قانون الشركات التجارية) في ١ ابريل ٢٠١٥ وتم تفعيله في ١ يوليو ٢٠١٥ ليحل محل القانون الاتحادي رقم ٨ لسنة ١٩٨٤. وقد منحت الشركات فترة سنتين من تاريخ سريان قانون الشركات التجارية لتتوافق مع الاحكام الانتقالية الواردة في القانون.

٢-٢ أسس القياس

أعدت البيانات المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا بعض البنود التي جرى قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية بدرهم الامارات العربية المتحدة ("الدرهم الاماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة. تم تقريب المبالغ الظاهرة في هذه البيانات المالية بالدرهم الاماراتي الى أقرب درهم.

٢-٣ استخدام التقديرات والأحكام

إن اعداد البيانات المالية وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية يتطلب من الادارة وضع الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والايرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات التابعة لها بصورة مستمرة ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات وفي أي فترة مستقبلية تتأثر بتلك التعديلات.

إن التقديرات والافتراضات تعتمد على الخبرة التاريخية للادارة وعوامل أخرى تتضمن بما في ذلك التوقعات للاحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

ان التقديرات والاحكام التي تنطوي على المخاطر الهامة للتسويات المادية في السنوات التالية تشتمل بصورة رئيسية على ما يلي:

٢) أسس الإعداد (تتمة)

٢-٣ استخدام التقديرات والأحكام (تتمة)

القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية 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 الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية، وتكلفة تمويل، الخ)، ومتطلبات معدل العائد الداخلي والمخاطر للمطور وربحيته المطلوبه. وتستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة كما في تاريخ المركز المالي.

يتم مراجعة التقديرات والإفتراضات بشكل مستمر. يتم الإعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في السنة التي يتم فيها التعديل أو إذا كان التعديل يؤثر فقط على تلك الفترة أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية أو يؤثر على كليهما.

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

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمشاريع قيد الانجاز

تظهر العقارات المحتفظ بها لإعادة بيعها والعقارات المصنفة مشاريع قيد الانجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيها أقل. ويتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع الى أسعار المبيعات، وتكاليف الإكمال، والسلف المستلمة وحالة السوق كما في نهاية فترة التقرير. يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل الشركة بعد الحصول على عروض خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، إن وجدت.

٣) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٣-١ مشاريع قيد الانجاز

تتكون المشاريع قيد الانجاز 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 ظروف العمل الطبيعي يطرح منها تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة. يتم تحويل هذه العقارات إلى الفئة المعنية وفقا لقرار الادارة.

٣) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ عقارات إستثمارية

يتم تصنيف الاراضي والمباني التي تمتلكها الشركة بغرض تحقيق ايرادات ايجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين، ولكن ليس بغرض البيع في سياق الاعمال الاعتيادية أو الاستخدام في انتاج أو تقديم بضائع أو خدمات أو لأغراض ادارية كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة وتشمل التكلفة النفقات المنسوبة مباشرة الى الاستحواذ على عقارات استثمارية.

ويتم لاحقا قياسها بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل الشامل.

يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر من استبعاد أحد العقارات الاستثمارية (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية للبند) ضمن بيان الدخل الشامل. في حال بيع أحد العقارات الاستثمارية المصنفة سابقاً كممتلكات ومعدات، يتم تحويل أية قيمة ذات صلة مدرجة في احتياطي اعادة التقييم الى الارباح المدورة.

يتم ايقاف الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم استبعادها أو عندما يتم سحب العقار من الاستخدام الكامل ولا يتوقع تحصيل أي منافع اقتصادية مستقبلية من التصرف فيه. كما يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر عند التخلي أو التصرف بالعقار الاستثماري في بيان الدخل الشامل ضمن بند "ايرادات تشغيلية أخرى" في سنة التخلي أو الاستبعاد.

يتم اجراء التحويلات العقارية الاستثمارية عندما وفقط يكون هناك تغير في الاستخدام يظهر نتيجة انهاء شغل المالك للعقار أو عند بدء عقد ايجار تشغيلي لجزء كبير من العقار لطرف اخر أو انهاء البناء أو التطوير. يتم اجراء التحويلات من العقارات الاستثمارية عندما وفقط يكون هناك تغيير في الاستخدام اعتماداً على نموذج الأعمال.

٣-٣ الموجودات المالية

تقوم الشركة بالاعتراف مبدئياً بالموجودات المالية في تاريخ المتاجرة الذي تصبح فيه الشركة طرفاً في الاحكام التعاقدية الخاصة بالاداه.

يتم مبدئيا قياس جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة مضافا اليها تكاليف المعاملات العائدة بشكل مباشر لحيازه أوانشاء الاصل باستثناء تلك الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر.

ويتم لاحقا قياس جميع الموجودات المالية المسجلة اما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءاً على تصنيف تلك الموجودات المالية.

٣-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل بيان مركز مالي يتم تقييم الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها.

٣) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفاه، يتم قياس مبلغ الإنخفاض بالقيمة على انه الفرق بين قيمة الأصل المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمخصومة بموجب سعر الفائدة الفعلي. يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل بمبلغ خسارة الإنخفاض في بيان الدخل الشامل.

تعتبر الموجودات المالية أنها قد تعرضت لانخفاض في القيمة وتكبدت خسائر انخفاض القيمة عندما يتوفر دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالموجودات المالية ويكون من الممكن تقديره.

ويتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات تدل على تعرض المدنيين أو الطرف المقابل لصعوبات مالية كبيرة أو العجز أو التأخر في سداد الفوائد أو المبالغ الاصلية أو التعرض للافلاس أو اعادة هيكلة مالية.

٣-٥ إلغاء الإعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند انتهاء أو فقدان الحق المتعاقد عليه المتعلق باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بنقل الأصل المالي وجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل كامل لمنشأة أخرى.

٣-٦ النقد والنقد المعادل

لأغراض تجهيز بيان التدفقات النقدية (بيان د) يتمثل بند النقد والنقد المعادل في نقد في الصندوق ورصيد لدى البنك غير مقيد الإستخدام باعتبارها غير معرضة لمخاطر التغيير في قيمتها.

٣-٧ المطلوبات المالية

يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للاداه.

ان المطلوبات المالية يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفاه باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية ويعترف بمصاريف الفوائد على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفاه لإلتزام مالي ولتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يستخدم وبشكل محدد لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة خلال العمر الزمني المتوقع للإلتزام المالي أو فترة أقصر إذا كان ذلك مناسباً.

٣-٨ إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم استيفاء الإلتزام التقاعدي أو إلغائه أو انتهاء مدته.

٣) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣- ٩ الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع مستقبلاً والمتعلقة بالخدمات المستلمة أو الخدمات المؤداة بمجرد إستحقاقها بغض النظر عن إستلام أو عدم استلام الفواتير من الموردين.

٣-١٠ المخصصات

المخصصات هي التزامات (قانونية أو فعلية) ناتجة عن أحداث سابقة وبشرط أن يكون من المحتمل تسديد هذه الإلتزامات وقياس مبالغها، ويمثل مبلغ المخصص المعترف به أفضل مبلغ لازم لتسديد الإلتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي، يتم مراجعة المخصصات وتعديلها بتاريخ بيان المركز المالي، إذا كان من غير الممكن حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات يتم إثبات المخصص المعكوس كدخل. تستخدم المخصصات للأغراض التي تكونت من أجلها.

٣-١١ تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المالي المستلم أو المدين. يتم تخفيض الإيراد بمرتجعات العملاء المحتملة والخصومات.

إيرادات الخدمات

يتم الإعتراف بإيرادات الخدمات عندما يكون من الممكن قياس نتائج العمليات بموثوقية وذلك بالرجوع إلى مرحلة الإنجاز بتاريخ بيان المركز المالي.

٣-١٢ العملات الأجنبية

يتم تحويل موجودات ومطلوبات المحتفظ بها بالعملات الأجنبية إلى درهم الإمارات العربية المتحدة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي، وقد تم تحويل المعاملات المالية التي تمت بالعملات الأجنبية خلال السنة بما يعادلها بدرهم الإمارات العربية المتحدة بموجب أسعار الصرف السائدة بتاريخ كل معاملة وقد تم إقفال نتائج تحويل العملات الأجنبية من ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل.

٣-١٣ الإلتزامات الطارئة

تتمثل الإلتزامات الطارئة في الإلتزامات المحتمل أن تنشأ من أحداث مستقبلية غير مؤكدة الحدوث أو إلتزام حالي ولكن لا يمكن قياس مبلغ الإلتزام بموثوقية. لا يتم الإعتراف بالإلتزامات الطارئة في البيانات المالية.

٤) تطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال السنة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (IFRSs) والتي تتضمن معايير المحاسبة الدولية (IASs) وتفسيراتها التي تتعلق بنشاط الشركة والتي تم تطبيقها في البيانات المالية للسنة الحالية.

في إعتقاد مجلس الإدارة أنه سوف يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRSs) وتفسيراتها الجديدة والمعدلة في البيانات المالية للشركة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧ أو بحسب تواريخ نفاذها.

٥) عقارات استثمارية

أ- إن تفاصيل الحركة على هذا البند خلال السنة كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
١٧,٩٠٠,٠٠٠	١٧,٩٠٠,٠٠٠	القيمة العادلة في ١ يناير
--	١٠,١٠٠,٠٠٠	الزيادة في القيمة العادلة
١٧,٩٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	**القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر - بيان (أ)**

ب- تتمثل العقارات الإستثمارية الظاهرة أعلاه بمبلغ ٢٨,٠٠٠,٠٠٠ درهم (مبلغ ١٧,٩٠٠,٠٠٠ درهم لعام ٢٠١٥) في القيمة العادلة لعدد قطعتي أرض في إمارة دبي وقد تم تقييمها بتاريخ بيان المركز المالي بالقيمة العادلة من قبل مقيّم عقارات معتمد مستقل.

٦) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم الشركة في سياق الأعمال الإعتيادية بالدخول في معاملات متنوعة مع الأطراف ذات العلاقة وتتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا في الشركة والشركات المدارة من قبلهم أو تحت الرقابة المشتركة أو المتأثرة بشكل كبير بتلك الأطراف. يتم إجراء المعاملات بين الأطراف وفقاً لسياسات التسعير وشروط الدفع المتفق عليها مع إدارة الشركة.

- إن الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة كما في تاريخ بيان المركز المالي هي على النحو التالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
٣,٢٩٤,٣٩١	٣,٢٤٨,٧٨١	الشركة الخليجية للإستثمارات العامة ش.م.ع – دبي
٢٦,١٦٥,٤٦٠	٢١,٨١٠,١٨٢	السور للاستثمارات ذ.م.م – دبي
٢٩,٤٥٩,٨٥١	٢٥,٠٥٨,٩٦٣	**المجموع – بيان (أ)**

٦) الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

- إن رصيد القرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة كما في تاريخ بيان المركز المالي هو على النحو التالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
--	٧,٩٧٩,٢٠١	السور للاستثمارات.ذ.م.م – دبي
==========	==========	

تتمثل القرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة الظاهرة أعلاه بمبلغ ٧,٩٧٩,٢٠١ درهم (مبلغ لا شئ درهم لعام ٢٠١٥) وهو بمعدل فائدة متفق عليها سنويا مع فترة سداد متفق عليها

- إن تفاصيل أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ومبالغها هي على النحو التالي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
--	٧,٩٧٩,٢٠١	قرض طويل الأجل
--	٢٦٥,٢٦٥	مصاريف
٢,١٠١,٨٨٧	--	ايرادات أخرى

٧) مشاريع قيد الانجاز

أ- إن تفاصيل الحركة على هذا الحساب خلال السنة كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
١٤٩,٦٧٩,٤٧٣	١٧١,٦٣١,٩٠٦	الرصيد في ١ يناير
٢١,٩٥٢,٤٣٣	١٨,٢٦٢,٩٠٥	إضافات
١٧١,٦٣١,٩٠٦	١٨٩,٨٩٤,٨١١	**الرصيد في ٣١ ديسمبر - بيان (أ)**
==========	==========	

ب- تتمثل مشاريع قيد الانجاز الظاهرة أعلاه بمبلغ ١٨٩,٨٩٤,٨١١ درهم (مبلغ ١٧١,٦٣١,٩٠٦درهم لعام ٢٠١٥) في المبالغ المدفوعة لإنشاء مشاريع عقارية في إمارة دبي.

٨) أرصدة مدينة وأخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
٤,١٠٥,٢٠٣	٢,٦٩٤,٣٦٢	دفعات مقدمة
--	١٦,٤٠٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٠٠٠	١,٠٠٠	تامينات مستردة
٤,١٠٦,٢٠٣	٢,٧١١,٧٦٧	**المجموع - بيان (أ)**
==========	==========	

٩) نقد ونقد معادل

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
١٣,٨٢٧	١٧,٦٥٢	رصيد لدى البنك – حساب جاري – **بيان (أ) و (د)**
========	=======	

١٠) رأس المال

أ) يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
		الأسهم المصدرة والمصرح بها ١,٥٠٠,٠٠٠ (عدد ١,٥٠٠,٠٠٠ لعام ٢٠١٥) سهم عادي بقيمة أسمية ١٠٠ درهم لكل سهم مدفوعة بالكامل - بيان (أ)
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
==========	==========	

ب) بموجب قرار مجلس الإدارة في الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١١ تم زيادة رأس مال الشركة من ١٠ مليون درهم الى ٣٠٠ مليون درهم دون الحصول على موافقة الدوائر الحكومية على هذا الإجراء.

جـ) في عام ٢٠١٤ أقر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد في ٢٤ ابريل ٢٠١٤ ما يلي:

- الموافقة على إطفاء الخسائر المتراكمة بمبلغ ٢٢٩,٩٠٧,٨٨٥ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ في رأس مال الشركة مما نتج عن ذلك انخفاض في رأس مال الشركة ليصبح ٧٠,٠٩٢,١١٥ درهم.

- في نفس اجتماع الجمعية العمومية غير العادية وافق المساهون على زيادة رأس مال الشركة بمبلغ ٧٩,٩٠٧,٨٨٥ درهم ليصبح ١٥٠,٠٠٠,٠٠ درهم وذلك بالتحويل من الحسابات الجارية للمساهمين.

لاحقا بتاريخ بيان المركز المالي حصلت الشركة على موافقة وزارة الإقتصاد على زيادة رأس المال وجاري أخذ الموافقات من الدوائر الحكومية الأخرى.

١١) الاحتياطيات

أ- أساس حجز الإحتياطيات

توزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات الإدارية والتكاليف الأخرى كما يلي:

i. إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات القانون الإتحادي رقم ٢ لعام ٢٠١٥ وعقد تأسيس الشركة يتم تحويل ١٠% من الأرباح السنوية إلى احتياطي قانوني ويوقف هذا التحويل عندما يساوي مبلغ الإحتياطي ٥٠% من رأس المال. إن المبالغ المتراكمة في هذا الاحتياطي غير قابلة للتوزيع على الشركاء باستثناء الحالات التي يسمح بها القانون.

ii. إحتياطي نظامي

وفقاً لعقد تأسيس الشركة يتم تحويل ١٠% من الأرباح السنوية لحساب الإحتياطي النظامي ويوقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية العادية بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة أو إذا بلغ هذا الإحتياطي ٥٠% من رأس مال الشركة المدفوع.

ب- إن تفاصيل الحركة على الإحتياطيات خلال السنة كانت كما يلي:

المجموع	احتياطي نظامي	احتياطي قانوني	
درهم	درهم	درهم	
١١,٨١٣,٢٥٤	٥,٩٠٦,٦٢٧	٥,٩٠٦,٦٢٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
٣٨٤,٨٠٦	١٩٢,٤٠٣	١٩٢,٤٠٣	الإضافات للسنة
١٢,١٩٨,٠٦٠	٦,٠٩٩,٠٣٠	٦,٠٩٩,٠٣٠	**الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ – بيان (أ)**
١,٩٦٦,٧٨٨	٩٨٣,٣٩٤	٩٨٣,٣٩٤	**الإضافات للسنة**
١٤,١٦٤,٨٤٨	٧,٠٨٢,٤٢٤	٧,٠٨٢,٤٢٤	**الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ – بيان (أ)**

١٢) ذمم دائنة وأخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
١٦,٤٧٨,٧٤٢	١٩,٨٤٦,١٧٠	ذمم دائنة
٢٠,٠٠٠	--	مصاريف مستحقة
١٦,٤٩٨,٧٤٢	١٩,٨٤٦,١٧٠	**المجموع - بيان (أ)**

١٣) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الادوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من نقد ونقد معادل، ذمم مدينة واخرى والمستحق من اطراف ذات علاقة تتكون المطلوبات المالية من ذمم ومحتجزات دائنة والمستحق لطرف ذو علاقة.

ان القيمة العادلة للادوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها المدرجة. تعتبر القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بالمبلغ الذي تتم فيه مقايضة الادوات المالية في المعاملات الحالية بين الاطراف الراغبة باستثناء البيع بالاكراه او التصفية. ان الاساليب والافتراضات التي استخدمت في تقدير القيمة العادلة هي كما يلي:

- النقد والنقد المعادل، ذمم مدينة وأخرى، المبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة، ذمم ومحتجزات دائنة والمستحق لطرف ذو علاقة. التي تقارب المبالغ المدرجة التي تعود بشكل كبير الى الاستحقاقات قصيرة الاجل لهذه الادوات.
- يتم تقييم الذمم المدينة من قبل الشركة استناداً الى معايير مثل معدلات الفائدة وعوامل المخاطر الخاصة بدولة محددة وجدارة الائتمانية الفردية للعميل وخصائص المخاطر للمشروع الممول. واستناداً الى هذا التقييم فانه تؤخذ مخصصات للخسائر المتوقعة لهذه الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، ان المبالغ المدرجة لتلك الذمم المدينة، صافي المخصصات، لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها العادلة.
- يتم تقييم القيمة العادلة للمطلوبات المالية وكذلك المطلوبات المالية غير المتداولة الأخرى عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام معدلات الإقراض المتاحة حاليا على بنود مماثلة، مخاطر الائتمان وتواريخ الاستحقاق المتبقية.

١٤) إدارة المخاطر

تكمن المخاطر في أنشطة الشركة ويتم ادارتها من خلال عملية تحديد وقياس ومراقبة مستمرة وتخضع لحدود المخاطر ومراقبة أخرى، حيث تعتبر المخاطر التشغيلية نتيجة حتمية للاستمرار في خوض العمل التجاري.

تتعرض الشركة لمجموعة من المخاطر تتضمن هذه المخاطر: مخاطر رأس المال، مخاطر السوق (مخاطر صرف العملات)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تقوم الشركة بالحد من آثار ونتائج هذه المخاطر من خلال التقارير الداخلية حول المخاطر التي تعمل على تحليل المخاطر بهدف إدارة ومعالجة المخاطر ومراجعة السياسات المتبعة لتقليل نسب التعرض لهذه المخاطر.

١٤-١ مخاطر رأس المال

تراجع الشركة بشكل منتظم مكونات رأس المال التي تتضمن أدوات الدين وأوراق حقوق الملكية وتأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال.

وتتحكم الشركة برأس المال لضمان استمرارية أعمالها وزيادة عوائد المساهمين من خلال تحقيق الرصيد الأمثل للديون وحقوق الملكية.

١٤) ادارة المخاطر (تتمة)

١٤-٢ مخاطر السوق

ان مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من تأثير التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية على ايرادات الشركة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. ان هدف ادارة مخاطر السوق هو ادارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع المحافظة على تحقيق أعلى عائد ممكن في حال وقوع المخاطر.

مخاطر العملات الأجنبية

ان مخاطر العملات الاجنبية هي المخاطر الكامنة في التقلبات في القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لاية أداه مالية بسبب تغيرات أسعار صرف العملات الاجنبية.

١٤-٣ مخاطر معدلات الفائدة

تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الفائدة الناتجة من عمليات الإقتراض. وتتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة معدلات الفائدة المتقلبة والثابتة في بداية السنة المالية بطريقة ملائمة.

إن تفاصيل أهم الموجودات والمطلوبات المالية التي تخضع لمخاطر معدلات الفائدة كما في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ هي كما يلي:

	نسبة الفائدة	
	٢٠١٦	٢٠١٥
قرض طويل الأجل من شريك	٥% سنويا	--

١٤-٤ مخاطر الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان بمخاطر تعرض الشركة لخسائر مالية في حال عجز أحد العملاء أو الأطراف المقابلة لأداة مالية ما عن الوفاء بالالتزامات التعاقدية، وتنشأ مخاطر الائتمان بصورة أساسية من الذمم المدينة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والنقد المعادل.

المستحق من أطراف ذات علاقة

تعتبر المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة قابلة للاسترداد بالكامل من قبل الادارة.

النقد والنقد المعادل

تقوم الشركة بايداع النقد لدى بنوك حسنة السمعة. والادارة على ثقة بأنه لا ينتج عنها أية مخاطر ائتمان على الشركة حيث أنها من البنوك الكبيرة العاملة في دولة الامارات العربية المتحدة.

١٤-٥ مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة التي قد تواجه منشأة ما نتيجة صعوبة في مقابلة الإلتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية بتواريخ استحقاقها.

تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال إطار ملائم لإدارة مخاطر السيولة، وذلك بهدف إدارة الأمور المتعلقة بالتمويل قصير، متوسط، طويل الأجل للشركة وذلك من خلال تكوين احتياطيات كافية والتأكد من توفير النقد وما يعادله من خلال ترتيبات مع البنوك لمقابلة الإلتزامات والمطلوبات في تواريخ استحقاقها.

١٤) ادارة المخاطر (تتمة)

١٤-٥ مخاطر السيولة (تتمة)

إن تفاصيل تواريخ استحقاق الموجودات المالية والمطلوبات المالية للشركة هي كالآتي:

- **كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦:**

	المجموع	١-٥ سنوات	من ٣ شهور إلى سنة	أقل من ثلاثة شهور
	درهم	درهم	درهم	درهم
الموجودات المالية				
نقد ونقد معادل	١٧,٦٥٢	--	--	١٧,٦٥٢
أرصدة مدينة أخرى	١,٠٠٠	--	١,٠٠٠	--
المستحق من اطراف ذات علاقة	٢٥,٠٥٨,٩٦٣	٢٥,٠٥٨,٩٦٣	--	--
المجموع	٢٥,٠٧٧,٦١٥	٢٥,٠٥٨,٩٦٣	١,٠٠٠	١٧,٦٥٢
المطلوبات المالية				
ذمم دائنة وأخرى	١٩,٨٤٦,١٧٠	--	١٧,٤٦٤,٦٣٠	٢,٣٨١,٥٤٠
محتجزات دائنة	٣,٢٥٦,٩٦٠	٣,٢٥٦,٩٦٠	--	--
قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة	٧,٩٧٩,٢٠١	٧,٩٧٩,٢٠١	--	--
المجموع	٣١,٠٨٢,٣٣١	١١,٢٣٦,١٦١	١٧,٤٦٤،٦٣٠	٢,٣٨١,٥٤٠

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

	المجموع	١-٥ سنوات	من ٣ شهور إلى سنة	أقل من ثلاثة شهور
	درهم	درهم	درهم	درهم
الموجودات المالية				
نقد ونقد معادل	١٣,٨٢٧	--	--	١٣,٨٢٧
أرصدة مدينة أخرى	١,٠٠٠	--	١,٠٠٠	--
المستحق من اطراف ذات علاقة	٢٩,٤٥٩,٨٥١	٢٩,٤٥٩,٨٥١	--	--
المجموع	٢٩,٤٧٤,٦٧٨	٢٩,٤٥٩,٨٥١	١,٠٠٠	١٣,٨٢٧
المطلوبات المالية				
ذمم دائنة وأخرى	١٦,٤٩٨,٧٤٢	--	١٤,٥٤٣,٥٣٦	١,٩٥٥,٢٠٦
محتجزات دائنة	١,٨٤٦,١١٨	١,٨٤٦,١١٨	--	--
المجموع	١٨,٣٤٤,٨٦٠	١,٨٤٦,١١٨	١٤,٥٤٣,٥٣٦	١,٩٥٥,٢٠٦

١٥) ايرادات اخرى

تتمثل الايرادات الأخرى الظاهرة بمبلغ لاشئ درهم (٢,١٠١,٨٨٧ لعام ٢٠١٥) في رسوم الاستشارات المحملة على طرف ذو علاقة مقابل الخدمات المقدمة على بيع العقارات.

١٦) المصاريف الإدارية

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
درهم	درهم	
٩٢,٨٣٣	--	إيجارات
٥٦,٢٥٠	٢٠,٠٠٠	أتعاب مهنية وقانونية
٢٦,٠٠٣	٦٩,٩١٠	مصاريف حكومية
٢,٧٧٠	١,٨٧٥	مصاريف متنوعة
١٧٧,٨٥٦	٩١,٧٨٥	**المجموع - بيان (ب)**

١٧) الربح الاساسي للسهم

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٩٢٤,٠٣١	٩,٨٣٣,٩٣٥	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة (درهم)
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم القائمة (سهم)
١,٢٨	٦,٥٦	الربح الأساسي للسهم (درهم) - بيان (ب)

١٨) الارتباطات

ان التزامات الشركة كما في تاريخ بيان المركز المالي هي في التزام بناء بمبلغ ١١٤,٧٥١,١٣٩ (١٢٦,٦١٥,٥٤٩ لعام ٢٠١٥)

١٩) إعتماد البيانات المالية

تم إعتماد هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة لإصدارها بتاريخ ١٢ مارس ٢٠١٧.