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

البيانات المالية وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

أوتـاد (ش.م.خ)
البيانات المالية للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

فهـرس	صفحة	بيـان
تقرير مدقق الحسابات المستقل	١ ــ 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 ــ ٢٢	--

١٠١٣٨١٢١٠

تقرير مدقق الحسابات المستقل للسادة المساهمين في
أوتـاد (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 ٢٠١٨ 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 ٢٠١٨، 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 لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الاخلاقية الدولية للمحاسبين "قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات 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.

تقييم عقارات استثمارية

قدرت الشركة القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بمبلغ ٢٥,١٠٠,٠٠٠ درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وهي تمثل ١٠% من إجمالي موجوداتها (ايضاح ٥) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
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.

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

تقييم عقارات استثمارية (تتمة)

قمنا بإجراءات التدقيق التالية:

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

مشاريع قيد الإنجاز

لدى الشركة مشاريع قيد الإنجاز بمبلغ ١٩٠,٠٠١,٦٦١ درهم تمثل ما نسبته ٧٨% 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.

قمنا بإجراءات التدقيق التالية:

- قمنا باجراء اختبار لعينة من تكاليف مشاريع تحت الانجاز والتحقق منها بمطابقتها مع المستندات المؤيدة.
- قمنا بتقييم احتساب القيمة العادلة وتقييم اسلوب التقييم المستخدم ومدى ملائمة الافتراضات والاحكام المستخدمة من قبل الادارة.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة لسنة ٢٠١٨. 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 ومسؤولي 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 الحوكمة يتحملون مسؤولية الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل السادة المساهمين
أوتاد (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 أعمال 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 تقريرنا 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 تقريرنا 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.

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

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.

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 ٢٠١٨ 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 ٦ مارس ٢٠١٩

٢٠١٧ درهم	٢٠١٨ درهم	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,١٠٠,٠٠٠	٥	عقارات استثمارية
٢٤,٥٦٢,٠٠٧	٢٤,٠٩٥,١٥٣	٦	المستحق من أطراف ذات علاقة
١٩٠,٠٠١,٦٦١	١٩٠,٠٠١,٦٦١	٧	مشاريع قيد الانجاز
٢٤٢,٥٦٣,٦٦٨	٢٣٩,١٩٦,٨١٤		**مجموع الموجودات غير المتداولة**
			الموجودات المتداولة
٢,٧٠٥,٨١٨	٢,٧٠٥,٣٦٢	٨	أرصدة مدينة أخرى
١٩,٢٥٢	٣٩,٥٦١	٩	نقد ونقد معادل
٢,٧٢٥,٠٧٠	٢,٧٤٤,٩٢٣		**مجموع الموجودات المتداولة**
٢٤٥,٢٨٨,٧٣٨	٢٤١,٩٤١,٧٣٧		**مجموع الموجودات**
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠	رأس المال
١٤,١٦٤,٨٤٨	١٤,١٦٤,٨٤٨	١١	الاحتياطيات
٤٩,٨٢٤,٤٤٩	٤٦,٣٢٦,١٩٤		أرباح مدورة
٢١٣,٩٨٩,٢٩٧	٢١٠,٤٩١,٠٤٢		**مجموع حقوق الملكية – بيان (جـ)**
			المطلوبات غير المتداولة
٣,٢٥٦,٩٦٠	٣,٢٥٦,٩٦٠		محتجزات دائنة
٨,١١٨,٢٠١	٨,٣٧٤,٢٦٤	٦	قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة
١١,٣٧٥,١٦١	١١,٦٣١,٢٢٤		**مجموع المطلوبات غير المتداولة**
			المطلوبات المتداولة
١٩,٩٢٤,٢٨٠	١٩,٨١٩,٤٧١	١٢	ذمم دائنة وأخرى
٢٤٥,٢٨٨,٧٣٨	٢٤١,٩٤١,٧٣٧		**مجموع حقوق الملكية والمطلوبات**

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية

ماجد عبد الله جمعة ماجد السري
الرئيس

محمد حارب فاضل المزروعي
نائب الرئيس

AWTAD P.J.S.C
P.O. BOX 27588 DUBAI. UAE

أوتـاد (ش.م.خ)
بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بيان (ب)

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
درهم	درهم		
--	--		المبيعات
--	--		تكلفة المبيعات
--	--		إجمالي الربح
--	(٢,٩٠٠,٠٠٠)		خسارة القيمة العادلة العقارات الإستثمارية
(٢٠٦,٩٥٥)	(١٨٥,٨٩١)	١٥	مصاريف إدارية
(٤٠٤,٦١٠)	(٤١٢,٣٦٤)		مصاريف التمويل
(٦١١,٥٦٥)	**(٣,٤٩٨,٢٥٥)**		**خسارة السنة – بيان (د)**
--	--		الدخل الشامل الآخر
(٦١١,٥٦٥)	**(٣,٤٩٨,٢٥٥)**		**إجمالي خسارة الشامل للسنة – بيان (جـ)**
(٠,٤١)	**(٢,٣٣)**	١٦	خسارة السهم (درهم للسهم)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية

أوتاد (ش.م.خ)
بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

بيان (جـ)

	رأس المال	الاحتياطيات	أرباح مدورة	المجموع
	درهم	درهم	درهم	درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,١٦٤,٨٤٨	٥٠,٤٣٦,٠١٤	٢١٤,٦٠٠,٨٦٢
إجمالي الخسارة الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ - بيان (ب)	--	--	(٦١١,٥٦٥)	(٦١١,٥٦٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ – بيان (أ)	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,١٦٤,٨٤٨	٤٩,٨٢٤,٤٤٩	٢١٣,٩٨٩,٢٩٧
إجمالي الخسارة الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ - بيان (ب)	--	--	(٣,٤٩٨,٢٥٥)	(٣,٤٩٨,٢٥٥)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ - بيان (أ)	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٤,١٦٤,٨٤٨	٤٦,٣٢٦,١٩٤	٢١٠,٤٩١,٠٤٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٦١١,٥٦٥)	(٣,٤٩٨,٢٥٥)	خسارة السنة – بيان (ب)
		تعديلات لـ:
--	٢,٩٠٠,٠٠٠	خسارة القيمة العادلة العقارات الإستثمارية
(٦١١,٥٦٥)	(٥٩٨,٢٥٥)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
٤٩٦,٩٥٦	٤٦٦,٨٥٤	النقص في المستحق من أطراف ذات علاقة
٥,٩٤٩	٤٥٦	النقص في أرصدة مدينة أخرى
٧٨,١١٠	(١٠٤,٨٠٩)	(النقص) الزيادة في ذمم دائنة وأخرى
(٣٠,٥٥٠)	(٢٣٥,٧٥٤)	**صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية**
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(١٠٦,٨٥٠)	--	إضافات على مشاريع قيد الانجاز
(١٠٦,٨٥٠)	--	**صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية**
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٣٩,٠٠٠	٢٥٦,٠٦٣	المتحصل من قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة
١٣٩,٠٠٠	٢٥٦,٠٦٣	**صافي النقد المتحصل من الأنشطة التمويلية**
١,٦٠٠	٢٠,٣٠٩	**صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل**
١٧,٦٥٢	١٩,٢٥٢	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١٩,٢٥٢	٣٩,٥٦١	**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) تطبيق المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

٢-١ معايير وتعديلات جديدة تم تفعيلها بعد ١ يناير ٢٠١٨

تم تطبيق المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة في هذه البيانات المالية. لم يكن لتطبيقها أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للفترة الحالية أو الفترات السابقة ولكن قد يكون لها أثر محاسبي على المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" [يسري إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨].**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو ٢٠١٤ الإصدار النهائي للمعيار الدولي رقم ٩ من المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية "الأدوات المالية" والذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية "الإعتراف والقياس".

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي مع التطبيق المبدئي إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ وتمثل متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ تغيير جوهري عن معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: "الإعتراف والقياس" ويدخل المعيار الجديد تغييرات جوهرية على محاسبة الموجودات المالية وبعض جوانب المحاسبية عن المطلوبات المالية.

لم ينتج عن التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ أي تأثير على الرصيد الإفتتاحي للأرباح المدورة أو حقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٨. فيما يلي ملخص التغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية.

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ثلاثة فئات تصنيف للموجودات المالية على أنها مقاسه: بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

بصورة عامة يعتمد تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية الدولية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم من خلال إدارة الأصل المالي وتدفقاته النقدية التعاقدية.

بالنسبة لأدوات حقوق الملكية يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ IFRS قياس جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة ويقدم خياراً نهائياً لقياس بعض الأوراق المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بدلاً من الربح أو الخسارة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة.

٢) تطبيق المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢-١ معايير وتعديلات جديدة تم تفعيلها بعد ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

- **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" [يسري إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨] (تتمة).**

فيما يلي فئات القياس الأصلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ وفئات القياس الجديدة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ لكل فئة من الموجودات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨.

	التصنيف الأصلي بموجب IAS 39	التصنيف الجديد وفقاً IFRS 9	القيمة الاصلية المرحلة بموجب IAS 39	التصنيف الجديد وفقاً IFRS 9
			درهم	درهم
أرصدة مدينة وأخرى	قروض وذمم مدينة	بالتكلفة المطفأة	٢,٧٠٥,٨١٨	٢,٧٠٥,٨١٨
المستحق من أطراف ذات علاقة	قروض وذمم مدينة	بالتكلفة المطفأة	٢٤,٥٦٢,٠٠٧	٢٤,٥٦٢,٠٠٧
النقد والنقد المعادل	قروض وذمم مدينة	بالتكلفة المطفأة	١٩,٢٥٢	١٩,٢٥٢

لم يكن لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمطلوبات المالية.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسائر المتكبدة" الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج "خسائر الإئتمان المتوقعة" يتطلب ذلك أحكام هامة حول كيفية تأثير التغييرات في العوامل الإقتصادية على خسائر الإئتمان المتوقعة والتي سيتم تحديدها على أساس الإحتمالية المرجحة. سوف يتم تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وموجودات العقود باستثناء الإستثمارات في أدوات الملكية، يتم الإعتراف بخسائر الإئتمان بشكل مبكر مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

تتألف الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد والنقد المعادل بما فيها الودائع الثابتة.

مخصص الإنخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود

قامت الشركة بإعادة تقييم خسارة انخفاض القيمة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود باستخدام المنهج المبسط كأساس قياس الخسارة المتوقعة.

بناءاً على التقديرات الحالية ارتأت الشركة أنه لا حاجة لزيادة مخصص انخفاض القيمة المسجلة لهذه الموجودات كما في ١ يناير ٢٠١٨.

قامت المجموعة بتطبيق استثناء عدم بيان المعلومات المقارنة للفترات السابقة فيما يتعلق بمتطلبات التصنيف والقياس (بما في ذلك انخفاض القيمة) وبالتالي، لم تتم إعادة بيان فترات المقارنة، تم الإعتراف بالفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية في الأرباح المدورة كما في ١ يناير ٢٠١٨. وعليه فإن المعلومات المبينة لسنة ٢٠١٧ لا تعكس بصورة عامة متطلبات المعيار الدولي رقم ٩ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولكنها تعكس متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

٢) تطبيق المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

٢-١ معايير وتعديلات جديدة تم تفعيلها بعد ١ يناير ٢٠١٨ (تتمة)

- **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"**

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ إطار شامل لتحديد كيفية وحجم وتوقيت الإعتراف بالإيرادات ويحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "الإيرادات" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ "عقود الإنشاءات" والتفسيرات ذات الصلة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ باستخدام طريقة الإتباع الكامل من تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠١٨)، وعليه لم يتم إعادة عرض المعلومات لعام ٢٠١٧ حيث تم عرضها وفقاً لمعايير المحاسبية الدولية رقم ١١ و١٨ والتفسيرات ذات الصلة.

يتم تثبيت الإيرادات عندما يكتسب العميل السيطرة على البضاعة أو الخدمات. ويكتسب العميل السيطرة عندما تكون لديه القدرة على توجيه استخدام البضاعة أو الخدمات والحصول على مزايا منها. إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ هو أن المنشأة تقوم بتثبيت الإيرادات عند تحويلها للبضاعة أو الخدمات بمبلغ يعكس المقابل الذي يحق للمنشأة الحصول عليه مقابل هذه البضاعة أو الخدمات.

لم يكن للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ أثر جوهري على بيان المركز المالي أو أداء الشركة خلال السنة.

٢-٢ المعايير الدولية الجديدة والمعدلة ولم يتم تفعيلها بعد:

لم تقم الشركة بعد بتطبيق المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولم يسري العمل بها بعد.

المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الايجار"

التطبيق الزامي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩.

يحدد المعيار رقم ١٦ كيفية قيام معد التقرير وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية بالاعتراف وقياس وعرض والافصاح عن عقود الايجار ويقدم المعيار نموذج محاسبي واحد يتطلب من المستاجرين الاعتراف بالموجودات والمطلوبات لجميع عقود الايجار ما لم تكن مدة عقود الايجار ١٢ شهراً أو أقل أو عندما تكون قيمة الاصل منخفضة. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الايجار كعقود ايجار تشغيلية او تمويلية مع ابقاء طريقة المحاسبة لعقود الايجار للمؤجر كما هي في المعيار المحاسبي الدولي السابق رقم ١٧.

٣) أسس الإعداد

٣-١ بيان التوافق

تم إعداد البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) ووفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية في دولة الامارات العربية المتحدة.

٣-٢ أسس القياس

أعدت البيانات المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

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.

٣) أسس الإعداد (تتمة)

٣-٣ 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:

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

٤-١ 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.

٤-٢ 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.

٤-٣ 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.

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤ انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل بيان مركز مالي يتم تقييم الموجودات المالية لتحديد إن كان هنالك دليل موضوعي ما يشير إلى تعرض أحد الموجودات المالية للإنخفاض في القيمة، وفي حال وجود مثل هذا الدليل يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل. يتم تحديد الإنخفاض في القيمة كما يلي:

- 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.

- بالنسبة للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة، فإن الإنخفاض في القيمة تمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة حسب سعر السوق الحالي للعائد من أصل مالي مماثل.

- بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة فإن الإنخفاض في القيمة يمثل الفرق ما بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة التي تم الإعتراف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل.

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.

٤-٥ 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 الشركة بنقل الأصل المالي وجميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل كامل لمنشأة أخرى.

٤-٦ 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.

٤-٧ 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.

٤-٨ إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

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

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٩ 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.

٤-١٠ 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.

٤-١١ تحقق الإيراد

- **إيرادات العقود**

تعترف الشركة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءاً على نموذج الخمس خطوات الموضحة في المعيار الدولي للإعداد التقارير المالية رقم ١٥ وهي على النحو التالي:

١- تحديد العقد (العقود) مع العميل

ويعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ عنه حقوق وإلتزامات قابلة للتنفيذ ويجب الوفاء بها.

٢- تحديد إلتزامات الأداء في العقد

يتمثل إلتزام الأداء في العقد بوعد بنقل سلعة أو خدمة للعميل.

٣- تحديد سعر المعاملة

يتمثل سعر المعاملة في المبلغ الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل نقل السلعة أو الخدمة للعميل.

٤- توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء

إذا كان للعقد أكثر من إلتزام أداء يتم توزيع سعر المعاملة لكل إلتزام أداء بناءاً على أسعار البيع المستقلة لكل سلعة أو خدمة منفصلة.

٥- الإعتراف بالإيرادات عندما (أو متى) تقوم الشركة بأداء الإلتزام

تقوم الشركة بأداء الإلتزام وتعترف بالإيرادات مع مرور الوقت في حال تم استيفاء الشروط التالية:

أ- يتلقى العميل الفوائد التي تقدمها الشركة ويستهلكها بشكل متزامن عندما تقوم الشركة بذلك أو.

ب- يقوم أداء الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه أو.

جـ- لا يقوم أداء الشركة بإنشاء أصل مع استخدام بديل للشركة وللشركة الحق بالحصول على دفعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

بالنسبة لأداء الإلتزامات التي لايتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بأداء الإلتزام.

٤) ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ العملات الأجنبية

يتم تحويل موجودات ومطلوبات محتفظ 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.

٤-١٣ 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.

٥) عقارات استثمارية

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٨,٠٠٠,٠٠٠	القيمة العادلة في ١ يناير
--	(٢,٩٠٠,٠٠٠)	النقص في القيمة العادلة
٢٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,١٠٠,٠٠٠	**القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر - بيان (أ)**

ب- تتمثل العقارات الإستثمارية الظاهرة أعلاه بمبلغ ٢٥,١٠٠,٠٠٠ درهم (مبلغ ٢٨,٠٠٠,٠٠٠ درهم لعام ٢٠١٧) في القيمة العادلة لقطعتي 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:

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
٣,٢٤٨,٧٨١	٣,٢٠١,٢٨١	الشركة الخليجية للإستثمارات العامة ش.م.ع – دبي
٢١,٣١٣,٢٢٦	٢٠,٨٩٣,٨٧٢	السور للاستثمارات ذ.م.م – دبي
٢٤,٥٦٢,٠٠٧	٢٤,٠٩٥,١٥٣	**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:

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
٨,١١٨,٢٠١	٨,٣٧٤,٢٦٤	السور للاستثمارات.ذ.م.م – دبي
=========	=========	

يتمثل القرض طويل الأجل الممنوح من طرف ذو علاقة الظاهر أعلاه بمبلغ ٨,٣٧٤,٢٦٤ درهم (مبلغ ٨,١١٨,٢٠١ درهم لعام ٢٠١٧) وهو بمعدل فائدة متفق عليها سنويا مع فترة سداد متفق عليها

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
١٣٩,٠٠٠	٢٥٦,٠٦٣	قرض طويل الأجل
٥٧٥,٥٦٥	٥٤٢,١٦٠	مصاريف

٧) مشاريع قيد الانجاز

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
١٨٩,٨٩٤,٨١١	١٩٠,٠٠١,٦٦١	الرصيد في ١ يناير
١٠٦,٨٥٠	--	إضافات
١٩٠,٠٠١,٦٦١	١٩٠,٠٠١,٦٦١	**الرصيد في ٣١ ديسمبر - بيان (أ)**
=========	=========	

ب- تتمثل مشاريع قيد الانجاز الظاهرة أعلاه بمبلغ ١٩٠,٠٠١,٦٦١ درهم (مبلغ ١٩٠,٠٠١,٦٦١ درهم لعام ٢٠١٧) في المبالغ المدفوعة لإنشاء مشاريع عقارية في إمارة دبي.

٨) أرصدة مدينة أخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
٢,٦٩٤,٣٦٢	٢,٦٩٤,٣٦٢	دفعات مقدمة
١٠,٤٥٦	١٠,٠٠٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٠٠٠	١,٠٠٠	تامينات مستردة
٢,٧٠٥,٨١٨	٢,٧٠٥,٣٦٢	**المجموع - بيان (أ)**
=========	=========	

٩) نقد ونقد معادل

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
١٩,٢٥٢	٣٩,٥٦١	رصيد لدى البنك – حساب جاري – بيان (أ) و(د)
========	=======	

١٠)رأس المال

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
		الأسهم المصدرة والمصرح بها ١,٥٠٠,٠٠٠ سهم (١,٥٠٠,٠٠٠ سهم لعام ٢٠١٧) سهم عادي بقيمة أسمية ١٠٠ درهم لكل سهم مدفوعة بالكامل - بيان (أ)
١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	
==========	==========	

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	
١٤,١٦٤,٨٤٨	٧,٠٨٢,٤٢٤	٧,٠٨٢,٤٢٤	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
١٤,١٦٤,٨٤٨	٧,٠٨٢,٤٢٤	٧,٠٨٢,٤٢٤	**الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ – بيان (أ)**
--	--	--	**الإضافات للسنة**
١٤,١٦٤,٨٤٨	٧,٠٨٢,٤٢٤	٧,٠٨٢,٤٢٤	**الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ – بيان (أ)**
==========	==========	==========	

١٢) ذمم دائنة وأخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

	٢٠١٨	٢٠١٧
	درهم	درهم
ذمم دائنة	١٩,٧٩٨,٤٧١	١٩,٨٨٨,٢٨٠
مصاريف مستحقة	٢١,٠٠٠	٣٦,٠٠٠
المجموع - بيان (أ)	١٩,٨١٩,٤٧١	١٩,٩٢٤,٢٨٠
	=========	=========

١٣) القيمة العادلة للأدوات المالية

ان القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس، يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض ان معاملة بيع الاصل أو تحويل الالتزام تتم اما:

- في السوق الرئيسي للاصل أو الالتزام أو
- في السوق الاكثر منفعة للاصل أو الالتزام

عند قياس القيمة العادلة للاصل أو الالتزام تقوم الشركة باستخدام معلومات السوق الملحوظة بقدر الامكان ويتم تصنيف القيمة العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة استنادا الى المدخلات المستخدمة في اساليب القياس على النحو التالي:

- المستوى ١: أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات سواء بشكل مباشر (كالاسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات التي لا تستند على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

تقوم الشركة بالاستعانة بمقيمين خارجيين على معرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية في تقييم الاستثمارات العقارية.

أما بخصوص الاستثمارات في أوراق مالية مدرجة في الاسواق المالية النشطة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع الى الاسعار المعلنة في السوق.

بالنسبة للاستثمارات في أوراق مالية غير مدرجة يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع الى القيمة السوقية لاستثمارات مشابهة أو بناء على توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة.

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 ومخاطر معدلات الفائدة)، مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

١٤) ادارة المخاطر (تتمة)

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

تتمثل أهداف الشركة لادارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة عاملة بهدف توفير العوائد للمساهمين والمنافع لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال. ومن أجل الحفاظ على هيكل راس المال أو تعديله، فقد تقوم الشركة بتعديل مبالغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو اعادة رأس المال الى المساهمين أو زيادة رأس المال أو بيع الموجودات لخفض الدين.

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.

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 ٢٠١٨ هي كما يلي:

	نسبة الفائدة	
	٢٠١٧	٢٠١٨
قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة	٥% سنويا	**٥% سنويا**

١٤-٣ 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) ادارة المخاطر (تتمة)

١٤-٤ مخاطر السيولة

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

تقوم الشركة بمراقبة مخاطر النقص في التمويل باستخدام نموذج التدفقات النقدية وتعتمد هذه الأداة على تواريخ استحقاق الموجودات المالية والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات والمشاريع الرأسمالية. وتهدف الشركة من ذلك إلى المحافظة على التوازن في استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام القروض الآجلة.

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

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨:

	المجموع	١-٥ سنوات	من ٣ شهور إلى سنة	أقل من ثلاثة شهور
	درهم	درهم	درهم	درهم
الموجودات المالية				
نقد ونقد معادل	٣٩,٥٦١	--	--	٣٩,٥٦١
أرصدة مدينة أخرى	١,٠٠٠	--	١,٠٠٠	--
المستحق من اطراف ذات علاقة	٢٤,٠٩٥,١٥٣	٢٤,٠٩٥,١٥٣	--	--
المجموع	٢٤,١٣٥,٧١٤	٢٤,٠٩٥,١٥٣	١,٠٠٠	٣٩,٥٦١
المطلوبات المالية				
ذمم دائنة وأخرى	١٩,٨١٩,٤٧١	--	١٩,٧٩٨,٤٧١	٢١,٠٠٠
محتجزات دائنة	٣,٢٥٦,٩٦٠	٣,٢٥٦,٩٦٠	--	--
قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة	٨,٣٧٤,٢٦٤	٨,٣٧٤,٢٦٤	--	--
المجموع	٣١,٤٥٠,٦٩٥	١١,٦٣١,٢٢٤	١٩,٧٩٨,٤٧١	٢١,٠٠٠

- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧:

	المجموع	١-٥ سنوات	من ٣ شهور إلى سنة	أقل من ثلاثة شهور
	درهم	درهم	درهم	درهم
الموجودات المالية				
نقد ونقد معادل	١٩,٢٥٢	--	--	١٩,٢٥٢
أرصدة مدينة أخرى	١,٠٠٠	--	١,٠٠٠	--
المستحق من اطراف ذات علاقة	٢٤,٥٦٢,٠٠٧	٢٤,٥٦٢,٠٠٧	--	--
المجموع	٢٤,٥٨٢,٢٥٩	٢٤,٥٦٢,٠٠٧	١,٠٠٠	١٩,٢٥٢
المطلوبات المالية				
ذمم دائنة وأخرى	١٩,٩٢٤,٢٨٠	--	١٧,٥٠١,٦٨٦	٢,٤٢٢,٥٩٤
محتجزات دائنة	٣,٢٥٦,٩٦٠	٣,٢٥٦,٩٦٠	--	--
قرض طويل الأجل من طرف ذو علاقة	٨,١١٨,٢٠١	٨,١١٨,٢٠١	--	--
المجموع	٣١,٢٩٩,٤٤١	١١,٣٧٥,١٦١	١٧,٥٠١,٦٨٦	٢,٤٢٢,٥٩٤

١٥) المصاريف الإدارية

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
درهم	درهم	
١٢٠,٨٧٠	٥٦,٠٩٥	مصاريف حكومية
٤٨,٣٦٠	١,٧٧٢	اعلانات
٣٦,٠٠٠	١٢١,٧٩٠	أتعاب مهنية وقانونية
١,٧٢٥	٦,٢٣٤	مصاريف متنوعة
٢٠٦,٩٥٥	١٨٥,٨٩١	**المجموع - بيان (ب)**

١٦) الربح الاساسي للسهم

يتكون هذا البند مما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
(٦١١,٥٦٥)	(٣,٤٩٨,٢٥٥)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة (درهم)
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم القائمة (سهم)
(٠,٤١)	(٢,٣٣)	الخسارة الأساسية للسهم (درهم) - بيان (ب)

١٧) الارتباطات

ان ارتباطات الشركة كما في تاريخ بيان المركز المالي هي في التزام بناء بمبلغ ١١٤,٦٤٤,٢٨٩ درهم (١١٤,٦٤٤,٢٨٩ درهم لعام ٢٠١٧).

١٨) إعتماد البيانات المالية

تم إعتماد هذه البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة لإصدارها بتاريخ ٦ مارس ٢٠١٩.