

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (يتبع)

	2020	2019	
	ألف درهم	ألف درهم	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات وألات ومعدات	5	(127,518)	
شراء موجودات غير ملموسة	6	(6,422)	
إضافات لإستثمارات عقارية	7	(113,278)	
الاستحواذ على النقد ومرادفات النقد	45,8	89,783	
عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية		295,215	
عائدات من إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات		23,058	
عائدات من إستبعاد أعمال	5	-	
الإستحواذ على شركة تابعة	45	100,325	
إلغاء الإعتراف بالنقد ومرادفات النقد عند إستبعاد شركات تابعة	46	(11,333)	
عائدات من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9	(63,776)	
الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر		-	
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة		30,799	
مساهمات لزيادة رأس المال مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		586,456	
مساهمات رأسمالية مستلمة مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9	(409,869)	
إيرادات تمويل مستلمة		894,667	
توزيعات أرباح مستلمة	9	-	
	9,8	(2,452)	
		7,605	
		113,682	
		31,100	
		565,691	

صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار النقد المدفوع نتيجة التسويات الجزئية للأدوات المالية المشتقة (مقايضة أسعار الفائدة) المستخدمة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة

عائدات من قروض بنكية وصكوك

تسديد قروض بنكية وصكوك

تكاليف تمويل مدفوعة

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد

النقد ومرادفات النقد في بداية السنة

النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة

للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد راجع إيضاح 42.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

1 معلومات عامة

تمت الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 51133، أبوظبي.

كما في 31 ديسمبر 2020، تمتلك شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع. من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، حصص غير مباشرة في أسهم الشركة تبلغ 37.33٪.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ«المجموعة») في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف. إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة الرئيسية مبنية في إيضاح 3.3 أدناه.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المدرجة في التعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى في السنة الحالية. تتضمن التعديلات تعديلات لاحقة على المعايير المتأثرة بحيث تشير إلى الإطار الجديد. ومع ذلك، لا تقوم جميع التعديلات بتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والاقتباس من الإطار بحيث تشير إلى الإطار المفاهيمي المعدل. يتم تحديث بعض الأحكام فقط للإشارة إلى إصدار الإطار الذي تشير إليه (لجنة المعايير الدولية للمحاسبة الذي اعتمده مجلس معايير المحاسبة الدولية في سنة 2001، أو إطار المجلس الدولي لمعايير المحاسبة لسنة 2010، أو إطار العمل الجديد المعدل لسنة 2018) أو للإشارة إلى أن التعاريف المدرجة في المعيار لم تستكمل بالتعاريف الجديدة التي تم تطويرها في الإطار المفاهيمي المعدل.

إن المعايير التي تم تعديلها هي المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام 2,3,6، 14 والمعايير المحاسبية الدولية أرقام 1، 8، 34، 37 و 38 وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام 12، 19، 20 و 22، والتفسير رقم 32.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إندماج الاعمال المتعلق بتعريف الأعمال

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 للمرة الأولى في السنة الحالية. توضح التعديلات أنه في حين أن الأعمال التجارية عادة ما يكون لها مخرجات، فإن المخرجات ليست مطلوبة لمجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات للتأهل للعمل التجاري. لكي يتم إعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات.

تريل التعديلات تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات. تقدم التعديلات أيضًا إرشادات إضافية تساعد على تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على عملية جوهرية.

تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها ليست أعمال تجارية. بموجب اختبار التركيز الاختياري، فإن مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها لا تعتبر نشاطًا تجاريًا إذا كانت جميع القيمة العادلة لإجمالي الأصول المستحوذة مركزة في أصل واحد محدد أو مجموعة أصول مماثلة. يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي على جميع عمليات إندماج الأعمال وعمليات الاستحواذ على الأصول التي يكون تاريخ الاستحواذ لها في أو بعد 1 يناير 2020.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة ولكن قد يكون لها تأثير على الفترات المستقبلية. تتوقع المجموعة أن التعديلات سوف تقلل من عدد المعاملات التي يتم المحاسبة عنها كإندماج أعمال.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تم اعتماد المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعذلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع) 2.1 المعايير الدولية للمعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8 للمرة الأولى في السنة الحالية، إن التعديلات في تعريف المادة المدرجة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 جعلته أسهل للفهم ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في المعايير الدولية للتقارير المالية، تم إدراج مفهوم «الإحفاء» للمعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعذلة (يتبع) 2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعذلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع) تعريف المادية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8)

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8 للمرة الأولى في السنة الحالية، إن التعديلات في تعريف المادة المدرجة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 جعلته أسهل للفهم ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في المعايير الدولية للتقارير المالية، تم إدراج مفهوم «الإحفاء» للمعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد.

تم تغيير الحد الأدنى للمادية التي تؤثر على المستخدمين من «يمكن أن يؤثر» إلى «من المتوقع بشكل معقول أن يكون له تأثير». تم استبدال تعريف المادية في المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 بالإشارة إلى تعريف المادة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى والإطار المفاهيمي الذي يحتوي على تعريف «المادية أو يشير إلى مصطلح» المادة «إلى ضمان الاتساق».

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تأثير تعديلات التطبيق المبدئي لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 (المرحلة رقم 1 من إعادة تشكيل ايبور)

في سبتمبر 2019، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إعادة تشكيل لمعيار سعر الفائدة (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 39). اعتمدت المجموعة إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة اعتبارًا من 1 يناير 2020. تقوم هذه التعديلات بتعديل متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح باستمرار محاسبة التحوط للتحوط المتأثر خلال فترة عدم اليقين قبل تعديل البنود المتحوط لها أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة المستمرة لأسعار الفائدة.

إن التعديلات ذات صلة بالنسبة للمجموعة بالنظر إلى أنها تقوم بتطبيق محاسبة التحوط لمخاطر معيار سعر الفائدة. يؤثر تطبيق التعديلات على طريقة المحاسبة التي تتبعها المجموعة بالطرق التالية:

- لدى المجموعة ديون ذات معدل متغير، مرتبط بسعر ليبور بالدولار الأمريكي، والتي تقوم بالتحوط للتدفقات النقدية باستخدام مقايضات أسعار الفائدة. تسمح التعديلات باستمرار محاسبة التحوط على الرغم من عدم اليقين بشأن توقيت ومقدار تحوط التدفقات النقدية نتيجة إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة.
- سوف تحتفظ المجموعة بالأرباح أو الخسائر المتراكمة في احتياطي تحوط التدفق النقدي لتحوطات التدفقات النقدية المخصصة التي تخضع لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة على الرغم من وجود عدم يقين ناتج عن إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ التدفق النقدي للبنود المتحوط لها. إذا اعتبرت المجموعة أن التدفقات النقدية المستقبلية التي تم التحوط لها لم يعد من المتوقع حدوثها لأسباب أخرى غير إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة، فسيتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة على الفور إلى الربح أو الخسارة.

تقدم التعديلات أيضًا متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 لملاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تم عرض متطلبات الإفصاح الجديدة في الإيضاح 38.5 ب.

كوفيد-19 - إمتيازات الإيجار ذات العلاقة - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجارات ذات العلاقة بكوفيد - 19 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) والتي توفر تخفيفًا عمليًا للمستأجرين في محاسبة امتيازات الإيجار التي هي نتيجة مباشرة لكوفيد -19، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان الامتياز المتعلق بكوفيد - 19 يعتبر تعديلًا لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يأخذ في الاعتبار أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد - 19 بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير المطبق على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 إذا لم يكن التغيير تعديلًا لعقد الإيجار.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعذلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

تاريخ إعتناد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعذلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية إلا إذا تم بيانه في التعديلات أدناه.

إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة رقم 2 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 والمعيار الدولي رقم 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16)

تقدم التعديلات في إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة 2 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) وسيلة عملية للتعديلات التي يتطلبها إعادة التشكيل، وتوضح أن محاسبة التحوط لا يتم إيقافها فقط نتيجة إعادة تشكيل ايبور، وإدخال الإفصاحات التي تسمح للمستخدمين بفهم طبيعة ومدى المخاطر الناتجة عن إعادة تشكيل ايبور الذي تتعرض له المنشأة وكيفية إدارة المنشأة لتلك المخاطر بالإضافة إلى تقدم المنشأة في التحول من ايبورز إلى معدلات مرجعية بديلة، وكيف تدير المنشأة هذا التحول.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17: عقود التأمين

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين. يلخص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 نموذجًا عامًا، يتم تعديله لعقود التأمين مع ميزات المشاركة المباشرة، بوصف كنهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط. يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقيس بشكل صريح تكلفة عدم اليقين. وهو يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات وضمانات حاملتي وثائق التأمين.

في يونيو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. تُؤجل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (متضمنًا التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديدًا للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) التي تم تأريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

يجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة. لفرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية إذا كانت فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار للمرة الأولى، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي..

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 الحالات التي يكون فيها بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركاته الزميلة أو المشاريع المشتركة، على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن خسارة السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية. يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديدة.

لم يتم بعد تحديد تاريخ تطبيق التعديلات من قبل مجلس الإدارة؛ ومع ذلك، يُسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتوقع المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حالة حدوث مثل هذه المعاملات.

145

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تؤثر التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 فقط في عرض المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، موضحاً أن الحقوق قائمة إذا تم الامتثال للمواثيق في نهاية فترة التقرير، وقدم تعريفاً لـ «التسوية» لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي

تهدف التعديلات إلى تحديث المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لسنة 2018 بدلاً من إطار سنة 1989. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 متطلبات، بالنسبة للالتزامات التي تقع في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم 37، أن يقوم المستحوذ بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21 الضرائب، يقوم المستحوذ بتطبيق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بتاريخ الاستحواذ.

وأخيراً، تضيف التعديلات بياناً صريحاً بأن المستحوذ لا يقوم بالإعتراف بالموجودات المحتملة المستحوذة من عملية إندماج الأعمال.

تسري التعديلات على إندماجات الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ فيها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا قامت المنشأة كذلك بتطبيق جميع المراجع المحدثة الأخرى (المنشورة مع تحديث الإطار المفاهيمي) في نفس الوقت أو قبله.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود

تمنع التعديلات أن تخضم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع الأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون جاهزًا على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكلفة إنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة. تقوم المنشأة بقياس تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون.

توضح التعديلات أيضًا معنى «اختيار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح». حالياً، يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ذلك كتقييم ما إذا كان الأداء التقني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها للأخرين، أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة. وأي بند (بنود) في بيان الدخل الشامل يشمل هذه العائدات والتكلفة.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي يتم إحضارها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة التي تقصدها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستبقاة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات أن «تكلفة الوفاء» بالعقد تشمل «التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد» يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) أو تخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تخصيص مصاريف الإستهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

يتم تطبيق التعديلات على العقود التي لم تستوفى بها المنشأة بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة بيان المقارنات. وبدلاً من ذلك، يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئيًا كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستبقاة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء). في تاريخ التطبيق الأولي.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2018-2020

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

يقدم التعديل إعفاءً إضافيًا للشركة التابعة التي تطبق هذا المعيار للمرة الأولى بعد تطبيق الشركة الأم فيما يتعلق بحاسبة فروق التحويل المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1: الفقرة د 16 (أ) حالياً أيضًا اختيار قياس فروق التحويل المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة المدرجة التي سيتم إدراجها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. إن الخيار المماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1: الفقرة د 16 (أ).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار «نسبة 10٪» لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، تقوم المنشأة بإدراج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المنشأة أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر.

يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يزيل التعديل التوضيح المتعلق باسترداد التحسينات على المأجور. نظرًا لأن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 يتعلق فقط بمثال توضيحي، فلا يوجد تاريخ فعلي مذكور.

المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 الزراعة

يزيل التعديل متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخليًا ومعدلات الخصم وتمكين المعدّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية قبل الضريبة أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لمعظم قياسات القيمة العادلة المناسبة. يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي، أي لقياس القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بتطبيق التعديل مبدئيًا.

يسري التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

ملخص بأهم السياسات المحاسبية 3.1 بيان الالتزام وأساس التحضير

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية 3.1 بيان الالتزام وأساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات أحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية في 27 سبتمبر 2020 ودخلت التعديلات حيز التنفيذ في 2 يناير 2021. إن الشركة في طور مراجعة الأحكام الجديدة وتطبيق متطلباتها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للتمن المقدم مقابل تبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات اذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 أو القيمة في الإستخدام في المعيار المحاسبة الدولي رقم 36.

- بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى 1، 2 أو 3 استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:
- المستوى 1- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى 2- مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى 3- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدرهم) باعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

3.2 مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية الموحدة، توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في أعمالها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية الموحدة.

3.3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة 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 تغيرات 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.

يبدأ توحيد الشركة التابعة 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 والدخل الشامل الآخر الموحد من 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 عائدةً 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.

يتم تحديد حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق المجموعة في هذه الشركات. قد يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة التي تمثل حقوق ملكية حالية وتحول حاملها للحصول على حصة تناسبية في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً لتاريخ الإستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة هي قيمة هذه الحصص عند الإعراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

يتم احتساب التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على أي من الشركات التابعة، يتم الاعتراف بالربح او الخسارة عند الاستبعاد على أنه الفرق بين (1) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها؛ و (2) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يتم إدراج موجودات الشركة التابعة بالمبالغ المعاد تقييمها أو بالقيمة العادلة والاعتراف بالربح أو الخسارة المتراكمة ذات الصلة في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية. فإن المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية يتم إحتسابها كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المستبقاة كما هو مطلوب/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 9، عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

	نسبة الملكية			
اسم الشركة التابعة	2020	2019	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة				
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق؛ والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكزر ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	65.2%	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	2019	2020	نشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة (يتبع)				
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	100%	100%	100%	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	100%	100%	100%	إدارة وتأجير العقارات
تي دي إي سي للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	الأنشطة التعليمية
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	100%	100%	100%	قرية سكنية
الدار صكوك ليمنتد (رقم 1)	100%	100%	100%	شركة تمويل
الدار صكوك ليمنتد (رقم 2)	100%	100%	100%	شركة تمويل
كلاود سيبسز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	إدارة وتشغيل المراسي

شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة				
الدار صكوك ليمنتد (رقم 3)	100%	لا ينطبق	جزر كايمان	شركة تمويل
ادفانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمنتد	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات

شركات تابعة غير عاملة				
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	91.4%	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سدبرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	91.4%	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	عقارات

شركات تابعة تم إستبعادها خلال السنة				
السعديات للتبريد ذ.م.م.	-	85%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد

3.4 إندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ في إندماج الأعمال كإجمالي البذل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الإستحواذ للأصول المحولة من قبل المجموعة، المطلوبات التي تكبدها المجموعة إلى المالكين السابقين للجهة المستحوذ عليها وحصص الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل إندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكديدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الإستحواذ عليها عليها مدخلاً وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم إعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريداً أو نادراً أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

بتاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ، باستثناء ما يلي:

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزاي الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 12 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الإستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المقبولة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيقة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

عندما يتضمن البذل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدل طارئ، يتم قياس البذل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البذل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبذل الطارئ المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الاضافية التي تم الحصول عليها خلال «فترة القياس» (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الوقائع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبذل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البذل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البذل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البذل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ التقارير اللاحقة، مع الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح او الخسارة.

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح او الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح او الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال في نهاية فترة التقرير عند حدوث الاندماج، تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مبدئية للبند التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات اضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس بمجرد أن تستلم المجموعة المعلومات اللازمة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ أو عندما تعلم أن المعلومات لا يمكن الحصول عليها. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.5 الشهرة

يتم قياس الشهرة باعتبارها الفائض لإجمالي البدل المحول، قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة. في حالة أنه، بعد إعادة التقييم، كان صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بتاريخ الاستحواذ يتجاوز إجمالي البدل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرة في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنويًا. لفرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة على كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة (أو مجموعات الوحدات المنتجة للنقد) والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج. يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها للتحقق من انخفاض القيمة سنويًا، أو بشكل أكثر تقارباً عندما يكون هناك مؤشر على أن الوحدة قد إنخفضت قيمتها.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة للوحدة، يتم تحميل خسارة انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس القيمة المدرجة لكل أهل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستمر 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 تشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة يتم إدراجها 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 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك بالتكلفة. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الاعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشرةً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها لأية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً. في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح او الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجوهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة والتي لها نفس السياسات المحاسبية. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم إستبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصص في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

3.7 حصص 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 أشطتها 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 محققة بشكل مشترك؛
- ايراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الايرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وايرادات 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يُتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول: توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية

3 مخلص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

3.9 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كـمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كـمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الإستبعاد) متوفراً للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تتضمن خسارة للسيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كـمحتفظ بها للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه، بغض النظر عن فيما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة التابعة السابقة بعد البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد لاستثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، فإنه يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كـمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كـمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كـمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

3.10 الإعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الإعتراف بالإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي توقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستثني المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- عقود المقاولات
- إيرادات من أصول التبريد
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

إيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15:

الخطوة الأولى

الخطوة الثانية

الخطوة الثالثة

الخطوة الرابعة

الخطوة الخامسة

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ البذل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

إيرادات الضيافة

تعود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بها في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3.10 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) إيرادات من الأعمال الترفيهية

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.10 الاعتراف بالإيراد (يتبع) إيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراصي وملاعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من المدارس

يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند استلامها. يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة، يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء، بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تماقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستشي المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكيدة علي مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائمًا أقل من سنة واحدة.

عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصرف مباشر في الربح أو الخسارة.

إيرادات من موجودات التبريد

يتم الاعتراف بالإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم الاعتراف بالإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

156 تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

3.11 عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار ، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 شهرًا أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصرفوات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحًا منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض التزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقًا من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس لالتزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كمعد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي للالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية، ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا للإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزامًا بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تلمي تعريف الإستثمارات المقاربة. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق. الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم إحساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة «الممتلكات والآلات والمعدات».

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصرفوف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند «مصاريف أخرى» في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البذل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل، إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحًا بسهولة. تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

157

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.11 عقود الإيجار (يتبع) المجموعة كمستأجر (يتبع)

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة. لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإينهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بالإعتراف بحق استخدام الموجودات والتزام عقد الإيجار بموجب عقد الإيجار فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها المؤجر، باستثناء عقود الإيجار (المحددة كمسأجرة بفترة تأجير تبلغ 12 أشهر أو أقل) وعقود منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصاريف تشغيل على أساس القسط الثابت على أساس شروط عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كأيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار لجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كمقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهرى جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الإستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق إستخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية. باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للترايير المالية رقم 15 لتوزيع البدل بموجب العقد لكل مكون.

3.12 العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملات بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. بنهاية كل فترة تقارير مالية، يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إعادة تحويل البنود الغير نقدية المدرجة بالقيمة العادلة السائدة بعملات أجنبية والأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بموجب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

3.13 تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدمقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة. في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعلية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسلة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

3.14 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

سنوات	
مباني	20 – 30
آلات وماكينات	15 – 20
سكن عمال	5 – 10
أثاث وتركيبات	5
معدات مكتبية	3 – 5
أجهزة الحاسب الآلي	3
سيارات	4
تحسينات على المأجور	3 – 4

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم إستهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر.

يتم إلغاء الإعتراف بيند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الإعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.15 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، والنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية، عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

3.16 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكنمة وعقارات قيد التطوير، يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، والنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمهته المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البدل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البدل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبدل غير النقدي، والبدل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

160

3.17 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة

كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، والنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية، إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدره ومصاريف البيع المتغيرة.

3.18 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعه الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدره للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

3.19 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

3.20 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعتراف المبدئي بالتكلفة. إنّ تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة، يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضوعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

عقود العملاء

لدى عقود العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدره، والتي تتراوح ما بين 22 إلى 29 سنة.

علاقات العملاء

تتمتع علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء التي تم الحصول عليها خلال السنة (إيضاح 45). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدره، والتي تقدر بـ 5 سنوات.

3.21 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة 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 للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الإستبعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

161

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.21 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة، يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعتراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3.22 النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومراذفات النقد من النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءًا لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

3.23 المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصى الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

162 العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الإعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكيدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من إندماج الأعمال مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه اللاتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئيًا مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما اعلى.

3.24 مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات اللاتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الأرباح أو الخسائر خلال فترة خدمة الموظفين.

3.25 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الإعتراف بالإلتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئيًا في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحتفظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

3.26 منح حكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم إدراج المنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تمويلها 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 ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكيدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة الفرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للفرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائن.

3.27 الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

163

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.27 الأدوات المالية (يتبع)

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.27 الأدوات المالية (يتبع) المطلوبات المالية (يتبع)

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلقي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يشار إليه أحياناً بـ«عدم التطابق المحاسبي») والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

القروض والسلفيات

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، فقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدونه أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية القياس المبدئي

عند الاعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الاعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ:

- التكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبنود تحوط.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم الاعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 شهر، يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 30 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.27 الأدوات المالية (يتبع) انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإعراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعتُر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ «درجة استثمار» وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة للإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

إلغاء الإعراف

- يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعراف به من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:
 - انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
 - قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

ترتيبات التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة. على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات ك:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو للالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها، إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

في طور تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح رقم 3، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات متعلقة بالقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات عند عدم وجود مصادر أخرى متوفرة. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراضات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الإختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة. أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات إستثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بحاسبة العقود كمقود إيجار تشغيلية.

تبادل العقارات

كما هو مبين في إيضاح 33، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي خلال سنة 2019، تبادل قطع الأرض مع المجموعة في معاملة تقوم بتبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. تماشيا مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات، قامت المجموعة بتقييم أن المعاملة تحتوي على جوهر تجاري حيث:

- أن العقارات التي يتم تحويلها من قبل المجموعة موجودة في مواقع مختلفة ولها خصائص تدفق نقدي مختلفة عن العقارات التي تم استلامها من قبل المجموعة. كذلك، تتوافق قطع الأراضي التي حصلت عليها المجموعة مع الأولويات الإستراتيجية للمجموعة لتطوير الوجيهات الرئيسية لجزيرة السعديات وجزيرة ياس، خاصة وأن المجموعة هي المطور الرئيسي لمختلف المشاريع في جزيرة السعديات؛ و
- لم تكن قطع الأراضي التي قدمتها المجموعة جزءًا من إستراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبنية التحتية مع إمكانيات كبيرة للتطوير في السنوات المقبلة، حيث قامت المجموعة بدمج تركيز التطوير على وجهاتها الرئيسية، وخاصة جزيرة السعديات.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات وبناءً عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الإعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

استنتجت المجموعة بشكل عام أن العقود المتعلقة ببيع عقارات مكتملة يتم الاعتراف بها في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة، بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع بشكل عام أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية، بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عندما يتم استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئيًا عند بنائه.
 - لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل، علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مقيد (تعاقديًا أو عمليًا) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.
- عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالاً» بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الإعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة، يتم استخدام التأمينات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في إستكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

بذل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات «من نوع التأكيد» التي يتم تقديمها وتقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم إحتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

تحديد ما إذا كان الاستحواذ هو عبارة عن أعمال أو أصل

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى وضع أحكام جوهرية لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة تشكل أعمالاً وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الأعمال. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمالاً، يتم احتساب الاستحواذ على أنه استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 ولكي يتم إعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات.

169

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4.2 المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

إن الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في نهاية فترة التقرير والتي تحمل مخاطر مهمة قد تسبب تعديلات جوهرية على قيم الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي كما يلي:

4.2 المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت
بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً.

تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضًا بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدي للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التمثّر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التمثّر مدخلًا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التمثّر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

تم إعادة تقييم نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة لتأثير كوفيد-19 بشكل رئيسي نتيجة الاضطرابات التشغيلية التي يواجهها المستأجرون، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء. اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 41,193 ألف درهم (31 ديسمبر 2019: 114,631 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 364,371 ألف درهم (31 ديسمبر 2019: 424,627 ألف درهم). ستواصل المجموعة مراقبة الحالة وتأثيرها على الخسارة الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية 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 استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

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.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى%	
معدلات الرسملة	11.5 - 6.5

كما هو مبين في إيضاح 47، يستمر كوفيد-19 في التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. لذلك، عند الوصول إلى تقديرات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم بالسوق وأحكامهم المهنية وعلقوا أهمية أقل على أدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، هناك درجة أكبر من عدم اليقين مما هو موجود في سوق أكثر نشاطا في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وأراضي محتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم الإعراف بالمخزون والأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المستلمة مقدماً. خطط التطوير وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على إستشارات خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وأساليب تقييم متنوعة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك التوافق مع المخطط) وتكاليف البناء واسترداد التكاليف، معدلات المبيعات (للمتر المربع) وأسعار الخصم وما إلى ذلك، وجميعها تحتوي على عنصر تقدير وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل بسبب التغيرات في ظروف السوق. قد تختلف تكاليف البناء المتوقعة مع ظروف السوق وقد يتم تقديرها بشكل غير صحيح بسبب التغييرات في تخطيط الموقع أو نمط الإنشاء أو الظروف غير المتوقعة الناشئة أثناء الإنشاء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضًا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5 ممتلكات وآلات ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني	سكن عمال	أثاث وتجهيزات	آلات ومكينات	معدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	سيارات	تجهيزات إلكترونية	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز (إيضاح 2/5)	الرجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
6,686,307	1,654,047	608,399	392,299	101,701	153,243	22,945	70,004	50,934	973,987	973,987
29,811	2,211	36,098	609	8,640	9,444	3,289	10,142	27,274	127,518	127,518
10,737	-	-	-	-	-	-	(2,383)	-	10,737	(255,601)
-	(226,990)	(13,148)	(5,612)	(2,515)	(3,702)	(1,251)	(2,383)	-	-	962,253
6,726,855	1,429,268	631,349	387,296	107,826	158,985	24,983	77,763	78,208	95,877	95,877
22,519	-	12,025	15,868	1,854	13,334	358	19,282	10,637	10,637	10,637
(37,692)	-	(2)	(323,093)	-	-	-	(4,830)	(1,830)	(362,617)	(362,617)
(90,746)	-	(1,841)	-	(81,56)	(2,676)	-	(4,830)	-	(108,249)	(108,249)
-	(721)	(1,101)	(1,101)	(2,441)	(4)	(350)	-	-	(26,617)	(26,617)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,220,927
6,620,936	1,429,268	640,810	78,970	77,083	169,639	24,991	92,215	87,015	92,215	92,215
3,648,432	1,626,887	529,438	86,510	86,726	119,157	20,189	21,569	21,569	21,569	21,569
165,908	2,942	43,788	19,070	11,593	9,567	712	12,113	-	265,693	265,693
(36,787)	7,501	-	-	-	-	-	-	-	(29,186)	(29,186)
(2,928)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,928)	(2,928)
-	(226,984)	(12,755)	(5,487)	(2,425)	(3,646)	(1,207)	(2,040)	-	(254,544)	(254,544)
3,774,625	1,410,446	560,471	100,093	95,894	125,078	19,694	31,642	-	6,117,943	6,117,943
1,69,119	1,882	28,360	23,810	6,599	14,816	2,219	13,529	-	260,334	260,334
-	1,396	-	-	-	-	-	-	-	1,396	1,396
(8,333)	-	(2)	(50,899)	-	-	-	-	-	(59,734)	(59,734)
(24,480)	-	(1,072)	-	(4,806)	(597)	-	(3,560)	-	(34,515)	(34,515)
-	-	(721)	(1,095)	(23,850)	(4)	(350)	-	-	(26,020)	(26,020)
3,910,431	1,413,724	587,036	71,909	73,837	139,293	21,563	41,611	-	6,259,404	6,259,404
3,910,505	1,554,44	53,774	7,061	3,246	30,346	3,428	50,604	87,015	2,961,523	2,961,523
2,952,230	1,8822	70,878	287,203	11,932	33,907	5,289	46,121	78,208	3,504,590	3,504,590
2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019

في 31 ديسمبر 2020

القيمة المدرجة

في 31 ديسمبر 2020

في 31 ديسمبر 2019

تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2020	2019
ألف درهم	ألف درهم
7,091	9,459
253,244	256,234
260,335	265,693

تكلفة مباشرة

مصاريف عمومية وإدارية

5.1 في 31 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع أعمال وموجودات فندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بالإضافة إلى قطعة أرض مجاورة لمنتج أبوظبي للجولف. بلغ إجمالي البديل المخصص لفندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بناءً على القيمة العادلة النسبية لجميع العقارات 137,591 ألف درهم (منها 23,837 ألف درهم مستحق في 31 ديسمبر 2020). نتج عن البيع ربح من استبعاد بمبلغ 58,432 ألف درهم تم إدراجه في الربح أو الخسارة. تم تحويل ملكية هذه العقارات في 31 ديسمبر 2020 عند الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة. وبالتالي، تم تحويل السيطرة على هذه الأعمال والموجودات إلى المشتري في 31 ديسمبر 2020.

5.2 تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير وتحسين مرافق الضيافة والترفيه التي كانت قيد الإنجاز في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة للممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

5.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها مكسب من الاستبعاد بمبلغ 54 ألف درهم (2019: 22,964 ألف درهم).

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق استخدام الموجودات فيما يتعلق ب عقود إستثمار أراضي بقيمة 86,609 ألف درهم (2019: 71,784 ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ 3,848 ألف درهم مقابل حق استخدام الموجودات خلال السنة (2019: 2,692 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو 30 سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق استخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح 19.

خلال السنة، بالإضافة إلى المراجعة السنوية لانخفاض القيمة ونتيجة لتأثير كوفيد-19 كما هو مبين في الإيضاح 47 والذي أدى إلى انخفاض معدلات الإشغال وإغلاق عقارات الضيافة والترفيه بما يتماشى مع قيود الإغلاق التي تفرضها الحكومة، قامت المجموعة بإجراء مراجعة القيمة القابلة للاسترداد لعقارات الضيافة والترفيه، سكن العمال المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. أدت المراجعة إلى انخفاض في القيمة بمبلغ 1,396 ألف درهم لسكن العمال (2019: صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ 29,186 ألف درهم للعقارات الفندقية والضيافة وسكن العمال) (إيضاح 29)، والذي تم تسجيله في الربح أو الخسارة. تستند القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة وممتلكات الضيافة وسكن العمال إلى القيمة العادلة ناقصًا تكلفة البيع التي تم تحديدها من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد خارج من 7.21٪ إلى 9.0٪ (2019: 7.3٪ إلى 9.0٪) ومعدل خصم 9.96٪ إلى 16.0٪ (2019: 10.01٪ إلى 16.0٪). لم يتم ملاحظة أي مؤشرات لانخفاض القيمة لأي بنود أخرى من الممتلكات والآلات والمعدات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. يسلط الإيضاح 4 الضوء على عدم اليقين في التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

كما هو مبين في إيضاح 47، يستمر كوفيد-19 في التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق المقارنات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. لذلك، وللوصول إلى تقديرات القيم العادلة مطروحًا منها تكاليف بيع ممتلكات الضيافة والترفيه كما في 31 ديسمبر 2020، استخدم المقيمون المستقلون معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني وأعطوا وزنًا أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، هناك درجة أكبر من عدم اليقين مما هو موجود في سوق أكثر نشاطًا في تقدير القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة	عقود العملاء	علاقة العملاء	برامج حاسب آلي	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة				
في 1 يناير 2019	17,860	-	85,912	283,581
إضافات	-	-	6,422	6,422
في 1 يناير 2020	17,860	-	92,334	290,003
إضافات	-	-	14,095	14,095
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح 45)	3,151	-	-	9,111
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 46)	-	(179,809)	-	(179,809)
إستبعاد أعمال (إيضاح 5)	(17,752)	-	(220)	(17,972)
في 31 ديسمبر 2020	3,259	-	106,209	118,579
الإطفاء المتراكم				
في 1 يناير 2019	-	5,648	79,816	85,464
المحمل للسنة	-	8,313	4,003	12,316
في 1 يناير 2020	-	13,961	83,819	97,780
المحمل للسنة	-	7,682	6,775	14,457
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 46)	-	(21,643)	-	(21,643)
إستبعاد أعمال (إيضاح 5)	-	-	(100)	(100)
في 31 ديسمبر 2020	-	-	90,494	90,494
القيمة المدرجة:				
31 ديسمبر 2020	3,259	-	15,715	28,085
31 ديسمبر 2019	17,860	165,848	8,515	192,223

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. تتعلق الشهرة الرئيسية المعترف بها من قبل المجموعة بالأعمال المجاورة.

7 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

	2020	2019			
عقارات مكتملة	عقارات قيد التطوير	عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	الإجمالي	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	16,226,285	556,191	16,782,476	16,408,303	16,408,303
إضافات خلال السنة	57,013	11,997	69,010	1,224,758	1,224,758
إستبعادات	(72,116)	-	(72,116)	(271,080)	(271,080)
(خسارة)/مكسب القيمة العادلة، صافي تحويلات من/(إلى):	(400,855)	1,005	(399,850)	(374,751)	(374,751)
مخزون	-	-	-	2,846	2,846
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	-	-	-	(13,665)	(13,665)
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 7.1) (إيضاح 13)	83,396	-	83,396	(205,635)	(205,635)
أرض محتفظ بها للبيع	-	-	-	11,700	11,700
من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة	-	-	-	(445,691)	(445,691)
الرصيد في نهاية السنة	15,893,723	569,193	16,462,916	16,782,476	16,782,476

إن كافة الاستثمارات العقارية تقع في الإمارات العربية المتحدة.

7.1 يمثل ذلك تحويل العقارات من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن دخلت المجموعة في عقود إيجار تشغيلية مع أطراف أخرى للعقارات عند إكتمالها خلال السنة. سجلت المجموعة مكاسب صافيي قيمة عادلة تبلغ 3,343 ألف درهم عند التحويل.

أشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بإستئجار الأراضي بمبلغ 290,400 ألف درهم (2019: 349,826 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هي 25 سنة. خلال السنة، لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على هذه الإيجارات.

باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي هي مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح 19).

تتكون الإستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ 30 نوفمبر 2020؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيرات جوهرية في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من 30 نوفمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2020. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح 4.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقًا لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13، ويتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 أو 3 خلال سنة 2020 أو سنة 2019.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 13 عقار (2019: 13 عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 13,502,608 ألف درهم (2019: 13,508,960 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 890,112 ألف درهم (2019: 1,030,148 ألف درهم) أو بنسبة 6.6% (2019: 7.6%) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 785,108 ألف درهم (2019: 833,480 ألف درهم) أو بنسبة 5.8% (2019: 6.2%) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بمبلغ 1,262,405 ألف درهم (2019: 1,515,658 ألف درهم) أو بنسبة 9.3% (2019: 11.2%) في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى نقص بمبلغ 1,284,634 ألف درهم (2019: 1,450,701 ألف درهم) أو بنسبة 9.5% (2019: 10.7%) في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقًا لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة إلى زيادة في القيمة.

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعًا بموجب عقود إيجار تشغيلية، 1,632,861 ألف درهم (2019: 1,719,240 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 325,725 ألف درهم (2019: 344,360 ألف درهم).

تتكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية

تبلغ المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة 399,850 ألف درهم (2019: 374,751 ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند «خسائر القيمة العادلة على الإستثمارات العقارية، صافي».

تمود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغيرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالإستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. خلال السنة، قامت المجموعة أيضًا ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحققت صافي ربح بمبلغ 4,396 ألف درهم (2019: 23,856 ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح أو الخسارة ضمن بند «مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية».

175

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تتبع)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

في 31 ديسمبر 2020 الف درهم	توزيع إلى الحساب الجاري الف درهم	توزيعات أرباح مستلمة الف درهم	إنخفاض القيمة (إنتاج 82) الف درهم	حصة في ربح (خسارة) السنة الحالية الف درهم	في 1 يناير 2020 الف درهم	الناشطة الرئيسية	مكان السجل	نسبة التحكوت	نسبة الملكية	الحصة المستثمر فيها شركات زميلة	
										أوطي للتطوير ش.م.ع. السجيرة للاستثمارات العقارات ذ.م. ديماركو للأظمة الإلكترونية ذ.م. (غير عاملة) بنية ذ.م. اسكندر القابضة المحدودة (إنتاج 81)	أوطي أوطي أوطي أوطي جزر كايمان
77,122	-	-	(70,990)	580	147,532	شركة تمويل	أوطي	32%	32%	أوطي للتطوير ش.م.ع.	
23,544	-	-	(1,383)	-	24,927	عقارات	أوطي	30%	30%	السجيرة للاستثمارات العقارات ذ.م.	
-	-	-	-	-	-	خدمة تبريد المناطق	أوطي	34%	34%	ديماركو للأظمة الإلكترونية ذ.م. (غير عاملة)	
6,086	-	-	-	-	6,086	إدارة المشاريع	أوطي	33%	33%	بنية ذ.م.	
106,752	-	-	(70,990)	(803)	178,545	عقارات	جزر كايمان	19%	19%	اسكندر القابضة المحدودة (إنتاج 81)	
16,482	-	-	-	94	16,388	مقاولات	أوطي	50%	51%	الدار بسكس ذ.م (فقد التصفية) (إنتاج 83)	
655	-	(3,500)	-	109	4,046	إدارة المرافق	أوطي	50%	50%	الرابحة الجوية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م. (فقد التصفية)	
-	9,275	-	(9,275)	-	-	تشغيل الفنادق	أوطي	50%	50%	رويال هاوس ذ.م.	
-	-	-	-	-	-	مواد البناء	أوطي	50%	45%	جالكسي لمواد البناء ذ.م. (فقد التصفية)	
17,137	9,275	(3,500)	-	(9,072)	20,434						
123,889	9,275	(3,500)	(70,990)	(9,875)	198,979						

مشاريع مشتركة

81 تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 19٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم اتفاقها التوافقي في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

82 راجع إيضاح 29

83 تحفظ المجموعة بحصة تبلغ 51٪ في الدار بسكس ذ.م. ومع ذلك تتطلب شروط اتفاقية المشروع المشترك موافقة بالإجماع من المساهمين على جميع أمور الاحتياطات.

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
2,019,463	2,015,365	إجمالي الموجودات
(1,467,948)	(1,461,122)	إجمالي المطلوبات
551,515	554,243	صافي الموجودات
106,752	178,545	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
59,007	93,849	إجمالي الإيرادات
(4,315)	4,980	إجمالي (الخسارة)/ الربح للسنة

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
100,071	136,985	إجمالي الموجودات
(273,852)	(285,749)	إجمالي المطلوبات
(173,781)	(148,764)	صافي المطلوبات
17,137	20,434	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
13,035	35,540	إجمالي الإيرادات
(18,017)	(23,650)	إجمالي الخسارة للسنة

الحصة في الخسائر:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(1,759)	(3,528)	خسارة الحصة المتراكمة في شركة زميلة
(31,488)	(29,729)	

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 3.6.

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال هاوس ذ.م.م) هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة 9,275 ألف درهم (2019: 10,500 ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يُتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يُتبع)

إستبعاد مشاريع مشتركة

اعتبارًا من 1 مارس 2019، أبرمت الشركة إطار اتفاقية فيما يتعلق بتحويل الأسهم حيث:

- استحوذت الشركة على حصة إضافية بنسبة 50٪ في شركة الدار الاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. وشركة الدار الاتحاد الأولى للاستثمارات العقارية ذ.م.م. مما نتج عنها إمتلاك كامل رأس المال في هذه المنشآت. لم تستوفي المنشآت التي تم الإستحواذ عليها تعريف الاعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - إندماج الأعمال وبالتالي تم احتسابها كأستحواذ على موجودات اعتبارًا من 1 مارس 2019؛ و
- قامت الشركة ببيع كامل حصتها البالغة 50٪ في شركة الدار الاتحاد للتطوير ذ.م.م، وهي مشروع مشترك.

نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه إلغاء الاستثمار في المشاريع المشتركة التي تم إحتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية البالغة 771,976 ألف درهم. وفقًا للاتفاقية، سوف تحصل المجموعة على أصل إضافي بمبلغ 30,000 ألف درهم. تحملت المجموعة كذلك قروض بنكية في المنشآت المستحوذ عليها بمبلغ 507,601 ألف درهم. نتيجة للمعاملة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة كذلك بإعادة تحويل احتياطي التحوط إلى الربح أو الخسارة الموحد والذي سجلته شركة الدار الاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. كما في تاريخ المعاملة والبالغ 1,717 ألف درهم (إيضاح 23).

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقًا للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ؛ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ؛ لا شيء، حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة	37,500	40,000
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة	16,405	15,202
	53,905	55,202

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
في 1 يناير	55,202	96,116
إضافات	-	2,452
خسارة إعادة التقييم، صافي	(1,297)	(4,962)
استرداد رأس المال	-	(7,605)
إستبعاد	-	(30,799)
في 31 ديسمبر	53,905	55,202

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المستلمة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 1,400 ألف درهم (2019: 1,400 ألف درهم).

خلال سنة 2019، قامت المجموعة ببيع استثمارات في أوراق مالية دولية غير مدرجة بقيمة عادلة تبلغ 30,799 ألف درهم. تم إعادة تصنيف رصيد احتياطي إعادة تقييم الاستثمار الدائن بمبلغ 10,328 ألف درهم إلى أرباح مستبقة.

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

عندما تتجاوز تكاليف العقد المتكيدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها مطروحًا منها الخسائر المعترف بها الفواتير المرحلية، يتم إظهار الفائض كموجودات عقود. بالنسبة للعقود التي تتجاوز فيها الفواتير المرحلية تكاليف العقد المتكيدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها ناقصًا الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كالتزامات عقود. يتم إدراج المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد ضمن المطلوبات «كدفعات مقدماً من العملاء». يتم إدراج المبالغ عن الأعمال المنجزة والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعميل في بيان المركز المالي الموحد ضمن الموجودات كإجمالي مستحق من العملاء. عند إصدار الفواتير، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية.

10.1 موجودات العقود

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات	1,017,866	1,987,629
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات	-	49,397
	1,017,866	2,037,026

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 3,469,000 ألف درهم (2019: 4,368,000 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل وحدات الملكية ذات العلاقة.

10.2 مطلوبات العقود

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات	(65,710)	(10,055)
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات	(184,787)	(500,670)
	(250,497)	(510,725)

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود المقاولات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 2,080,159 ألف درهم (2019: 3,719,519 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
الجزء غير المتداول		
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)	137,226	141,985
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (11.5)	176,476	174,597
أخرى	83,430	73,601

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)

	238,321	238,926
--	----------------	---------

الجزء المتداول

ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)

تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 11.2)

ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)

ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)

سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

فوائد مستحقة

ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال (إيضاحات 5 و 46)

أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)

	5,653,176	4,447,704
--	------------------	-----------

	(205,561)	(273,370)
--	------------------	-----------

	5,447,615	4,174,334
--	------------------	-----------

179

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.1 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2020، كانت 16% من الذمم المدينة التجارية (2019: 21% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2019: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرياً، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تماقياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
2,284,156	3,059,385
(257,239)	(189,430)
2,026,917	2,869,955

الذمم المدينة التجارية

ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 11.6)

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
975,216	1,888,054
386,401	323,480
665,300	658,421
2,026,917	2,869,955

غير مستحقة السداد

مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)

مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)

11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابةً عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

180

11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	الحد الأدنى للمدفوعات	
	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
6,938	13,737	18,223
24,959	60,120	59,370
117,026	239,201	224,952
148,923	313,058	302,545
-	(164,135)	(156,220)
148,923	148,923	146,325

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:

خلال سنة واحدة

في السنة الثانية إلى الخامسة

بعد خمس سنوات

ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

11.5 ذمم مدينة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة	
2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
25,889	26,273	174,597	176,476
(16,130)	(16,131)	(151,258)	(158,811)
9,759	10,142	23,339	17,665

إجمالي الذمم المدينة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
313,367	257,239
61,078	33,640
(117,206)	(101,449)
257,239	189,430

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة (إيضاح 29)

شطب مخصص، صافي

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.1)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
113,835	167,388
53,553	7,554
167,388	174,942

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.5)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%);
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، عند الحاجة.

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تقييم خسائر الائتمان المتوقعة لتأثير كوفيد-19 بشكل رئيسي الاضطرابات التشغيلية التي يواجهها المستأجرون، التقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحدثت حالات التخلف عن السداد، وما إلى ذلك، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) من المستأجرين والعملاء.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى (أقل) بنسبة 0.5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم
820	-
2,599	715
9,443	8,757
12,862	9,472

غير مستحقة السداد

مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)

مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)

181

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

12 أراضى محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
4,796,967	3,806,071	الرصيد في بداية السنة
51,981	2,703,017	إضافات خلال السنة
-	(910,345)	التبادل خلال السنة (إيضاح 33)
(97,616)	(32,106)	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
37,320	(233,079)	محوّلة من/ (إلى) أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)
-	(11,700)	تحويل إلى إستثمارات عقارية خلال السنة
-	(524,891)	شطب إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح 33)
4,788,652	4,796,967	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2020، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع وسجلت شطب بقيمة لا شيء (2019: 524,891 ألف درهم) (إيضاح 33). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية، إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضًا الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4).

13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الإعتيادية. تتوقع المجموعة استكمال أغلبية أعمال التطوير قيد الإنجاز في فترة التقرير القادمة.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,546,972	2,473,374	الرصيد في بداية السنة
2,556,156	2,571,976	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
(1,600,469)	(1,693,776)	معترف بها في تكاليف المقاررات المباعة (تكاليف مباشرة)
-	(772,197)	التبادل خلال السنة (إيضاح 33)
(27,520)	(16,503)	شطب تكاليف مشروع (إيضاح 29)
(74,441)	-	تخفيض في القيمة (إيضاح 29)
		تحويلات من/ (إلى):
	233,079	أرض محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)
	(454,616)	مخزون (إيضاح 14)
	205,635	إستثمارات عقارية (إيضاح 7)
2,719,770	2,546,972	الرصيد في نهاية السنة

تقع جميع أعمال التطوير قيد الإنجاز في دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز وسجلت تخفيض في القيمة بمبلغ 74,441 ألف درهم (2019: لا شيء) فيما يتعلق بأحد مشاريع التطوير التنموية قيد الإنجاز. تستند تقديرات صافي القيم الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها العادية، تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالمخزون.

فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد الإنجاز قامت المجموعة بتحليل حساسية صافي القيمة الممكن تحقيقها للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. استخدمت المجموعة معدل رسملة بنسبة 7.4٪. سيؤدي الانخفاض بمقدار 50 نقطة أساس في معدل الرسملة إلى زيادة بمبلغ 33,400 ألف درهم (2019: لا شيء)، في حين أن الزيادة في معدلات الرسملة بمقدار 50 نقطة أساس في التقييم ستؤدي إلى انخفاض بمبلغ 29,100 ألف درهم (2019: لا شيء).

14 المخزون

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
848,716	1,005,499	عقارات مكتملة
43,572	47,287	مخزون تشغيلي آخر
892,288	1,052,786	

خلال السنة، تم تحويل عقارات بقيمة إجمالية بلغت 563,555 ألف درهم (2019: 454,616 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال تطوير قيد الإنجاز عند اكتمالها (إيضاح 13).

خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 704,166 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2019: 90,539 ألف درهم). يقع مخزون العقارات المكتملة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

خلال السنة، تماشياً مع شروط اتفاقيات البيع والشراء لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بالإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 108,405 ألف درهم (2019: 248,485 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدني لأطراف محددة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزونها واستنتجت إلى عدم الحاجة إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بمقارنة القيمة المدرجة للمخزون مع صافي القيمة الممكن تحقيقها.

15 النقد ومرادفات النقد

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
3,819,959	3,161,327	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
1,677,859	2,524,915	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
5,497,818	5,686,242	نقد وأرصدة لدى البنوك
(701,414)	(291,544)	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(2,209,919)	(3,104,586)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
2,586,485	2,290,112	النقد ومرادفات النقد

كما في 31 ديسمبر 2020، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 570,768 ألف درهم (2019: 650,968 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن الأرصدة المقيدة لدى الأرصدة لدى البنوك ونقد أرصدة بقيمة 1,350,791 ألف درهم (2019: 834,080 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 0.0033% و 1.43% (2019: 0.4% و 3.55%) سنوياً. تم إيداع كافة الودائع البنكية لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2019: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

183

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

17 الاحتياطات الاحتياطي النظامي

وفقا للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي.

احتياطي إعادة تقييم استثمار

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمعترف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

18 صكوك غير قابلة للتحويل إصدار صكوك في سنة 2018:

في 1 أكتوبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 1») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4.750٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,836,750	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفأة	(21,726)	(26,319)
الأرباح المستحقة	22,781	22,538
القيمة المدرجة	1,837,805	1,832,969
ناقصاً: الجزء المتداول	(22,781)	(22,538)
الجزء غير المتداول	1,815,024	1,810,431

إصدار صكوك في سنة 2019:

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 2») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 2 معدل ربح بنسبة 3.875٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,836,750	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفأة	(17,090)	(19,068)
الأرباح المستحقة	13,642	13,839
القيمة المدرجة	1,833,302	1,831,521
ناقصاً: الجزء المتداول	(13,642)	(13,839)
الجزء غير المتداول	1,819,660	1,817,682
إجمالي الجزء غير المتداول	3,634,684	3,628,113
إجمالي الجزء المتداول	36,423	36,377

19 قروض بنكية

الغرض	تاريخ الاستحقاق	معدل الفائدة	التأمين	المبلغ القائم	متداول
			الاجمالي	غير متداول	ألف درهم
			ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
أهداف تجارية عامة	2025	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	420,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2022	أبيور ذات الصلة + 1.00%	غير مؤمن	1,014,500	62,500
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2021	أبيور دولار أمريكي ذو صلة + 1.25%	مؤمن	500,000	500,000
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	400,000	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور دولار أمريكي ذات صلة + 1.30%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2025	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
				(7,608)	7,162
				7,162	7,162
				4,334,054	569,662
				3,764,392	
أهداف تجارية عامة	مارس 2023	أبيور ذات الصلة + 1.50%	مؤمن	420,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2022	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	1,664,500	62,500
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2021	أبيور دولار أمريكي ذو صلة + 1.25%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	400,000	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور دولار أمريكي ذات صلة + 1.30%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
				(14,583)	12,726
				12,726	12,726
				4,482,643	75,226
				4,407,417	

31 ديسمبر 2019

تسهيل أجراء

قرض لأجل

تسهيل إتيماني متجدد

قرض لأجل

قرض لأجل

قرض لأجل

قرض لأجل

تكاليف اقتراض غير مطفأة

قوائد وأرباح مستحقة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

19 قروض بنكية (يتبع)

كما في 31 ديسمبر 2020، كان لدى المجموعة 4,01 مليار درهم من التسهيلات الائتمانية المتجددة غير المسحوبة والملتزمة على شكل اتفاقيات ثنائية مع مؤسستين ماليتين مستحقة بقيمة 3,77 مليار درهم في ديسمبر 2022 و 240 مليون درهم في مارس 2023. كما في 31 ديسمبر 2020 بقيت هذه التسهيلات ملتزمة وغير مسحوبة. علاوة على ذلك، في 31 مارس 2020، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية جديدة بقيمة 500 مليون درهم مع مؤسسة مالية. يتم تسعير التسهيلات بهامش 1٪ زيادة على إيور ذي الصلة وينتهي في الذكى الخامسة لتاريخ التوقيع. تم استخدام هذا التسهيل بالكامل في 1 أبريل 2020.

في مايو 2018، دخلت المجموعة في معاملة مع مؤسسة مالية بقيمة 5,000,000 ألف درهم («التسهيل الائتماني المتجدد»). يشتمل التسهيل الائتماني المتجدد على اقتراض مضمون مقابل وديعة لدى نفس المؤسسة المالية تماشيا مع وثائق التسهيل. توفر مستندات التسهيلات حقًا للمقرض حيث أذنت المجموعة وتوجهت للمؤسسة المالية بمقاصة الوديعة وأي فوائد مستحقة مقابل أي مبلغ مستحق الدفع من قبل المجموعة. استوفى الترتيب متطلبات المقاصة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 الأدوات المالية: العرض لأن المجموعة لها حق قابل للنفاد لمقاصة المبالغ المعترف بها وتنوي المجموعة التسوية على أساس صافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزامات في وقت واحد. أدى ذلك إلى عرض صافي القرض في بيان المركز المالي الموحد. كما في 31 ديسمبر 2020، بلغ صافي الاقتراض 1,014,500 ألف درهم (اقتراض بمبلغ 4,787,500 ألف درهم ناقص الإيداع بمبلغ 3,773,000 ألف درهم). إن صافي القرض غير مضمون، ويحمل فائدة بمعدل إيور ذات الصلة + 1٪. ويتم استخدامه لأغراض الشركة العامة ويتم تسديده على أقساط نصف سنوية بقيمة 31,250 ألف درهم لكل قسط. تحقق الوديعة فائدة بنسبة 0.75٪ بالإضافة إلى معدل إيور لثلاثة أشهر. قامت المجموعة كذلك بعرض صافي تكاليف الفوائد بمبلغ 37,507 ألف درهم فيما يتعلق بهذا الاقتراض (تكاليف تمويل على الاقتراض بمبلغ 100,774 ألف درهم ناقص إيرادات الفوائد على الودائع بمبلغ 63,267 ألف درهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يتم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن على قطع أراضي مدرجة في أرض محتفظ بها للبيع (1,021,737 ألف درهم) وموجودات تشغيلية (2,736,712 ألف درهم ضمن إستثمارات عقارية ومبلغ 483,080 ألف درهم ضمن ممتلكات وألات ومعدات) وتحمل تمهد مقابل صافي حقوق الملكية. بلغت القروض التي تم سدادها خلال السنة 650,000 ألف درهم (2019: 1,162,500 ألف درهم).

20 محتجزات دائنة

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
609,309	604,694	محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر
270,252	260,210	محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر
879,561	864,904	

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

21 إلتزامات عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والإستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات 5 و 7. إن الترتامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضًا قيودًا على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
42,947	56,986	تحليل الإستحقاق:
36,828	35,650	السنة الأولى
38,169	35,677	السنة الثانية
38,514	37,106	السنة الثالثة
38,553	37,136	السنة الرابعة
331,682	341,196	السنة الخامسة
		ما بعد ذلك
526,693	543,751	الرصيد في نهاية السنة
(186,995)	(191,386)	ناقصاً: المائدة غير المحققة
339,698	352,365	
		تم تحليلها:
304,611	302,309	كفيع متداولة
35,087	50,056	متداولة

لا تواجه المجموعة مخاطر السيولة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار ضمن وظيفة الخزانة بالمجموعة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
3,848	2,692	استهلاك مصاريف الفوائد لحق إستخدام الموجودات
15,186	17,208	فك مصاريف الفوائد على الترتامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 31)

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة من عقود الإيجار 42,988 درهم في سنة 2020 (2019: 42,011 ألف درهم). لم يكن لدى المجموعة إضافات نقدية هامة على حق استخدام الموجودات وإلتزامات عقود الإيجار خلال سنة 2020 و 2019.

22 مزايا للموظفين

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
155,618	155,094	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
27,047	12,370	خطة حوافز طويلة الأجل
182,665	167,464	الرصيد في نهاية السنة

مكافآت نهاية الخدمة

بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
155,094	145,479	الرصيد في بداية السنة
38,814	39,154	المحمل للسنة
198	-	تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال
(384)	-	تم إلغاء الإعتراف بها عند إندماج الأعمال
(38,104)	(29,539)	المدفوع خلال السنة
155,618	155,094	الرصيد في نهاية السنة

187

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

مخطط التدفق النقدي للعمليات التشغيلية للشركة في 2019م

22 مزايا للموظفين (يتبع) خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة الحوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة (30٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيتم منح المشاركين وعد بتسديد نقدي على أساس العائد الإجمالي لأسهم الشركة إذا تم استيفاء متطلبات الإكتساب في نهاية فترة الاحتفاظ البالغة 3 سنوات. سيتم الانتهاء من الأسهم المكتسبة بمعدل 3 سنوات. ويتم دفع مبلغ نقدي يمثل الجزء الذي تم تخصيصه عند إتمام شرط الخدمة. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل 16,267 ألف درهم (2019: 7,751 ألف درهم). بلغت قيمة الدفعة خلال السنة 1,590 ألف درهم (2019: لا شيء) بينما بلغت الالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل 27,047 ألف درهم (2019: 12,370 ألف درهم). يتم قياس وحدات الأسهم المقيدة في تاريخ كل تقرير بالقيمة العادلة باستخدام نموذج تسعير الخيار، مع الأخذ في الاعتبار الشروط والأحكام التي تم بموجبها منح الأدوات والاحتمال الحالي لاستمرار التوظيف للموظفين المؤهلين.

23 أدوات مالية مشتقة

أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة. بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحتسبة على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير على البينوك المقابلة من خلال التدفقات النقدية المستقبلية المخضومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من أسعار الفائدة القابلة للملاحظة. وفقاً لشروط العقود، فإن مدفوعات الشركة بسعر الفائدة العائم المتعلقة بمبلغ اسمي يبلغ 227,439 ألف درهم من القروض بسعر ثابت مقابل قيام البنك بتسديد ثلاثة أشهر دولار أمريكي على أساس ليبور. فيما يلي القيم العادلة لمقايضات سعر الفائدة:

	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة للتسلس الهرمي ألف درهم
مطلوبات مالية مشتقة - مقايضات سعر الفائدة	15,330	المستوى 2 10,760

نظرًا لأن الشروط الأساسية لعقود مقايضة سعر الفائدة والبنود التحوطية المقابلة لها هي نفسها، فإن المجموعة تقوم بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبنود المحوط والذي يعود إلى التغيير في أسعار الفائدة. لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه. راجع إيضاح 37.5 ب للإفصاحات المتعلقة بتعديلات معيار أسعار الفائدة الأخيرة.

يلخص الجدول التالي تفاصيل المعلومات المختلفة المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة غير المسدد في تاريخ التقرير.

	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه	القيمة الإسمية	إلتزام القيمة المدرجة لأدوات تحوط		تاريخ الإستحقاق
	2020	2019	2020	2019	
	%6.07	-	43,764	-	خلال سنة
	%2.73	183,675	183,675	68,080	من سنة إلى 2 سنة
			15,330	(7,423)	من 2 إلى 5 سنوات
		227,439	251,755	(10,760)	المجموع

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

مخطط التدفق النقدي للعمليات التشغيلية للشركة في 2019م

كانت حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية كما يلي:

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة		
خسارة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي المكسب/ (الخسارة) المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح 31)	(33,482)	70,547
خسارة القيمة العادلة الناتجة عن أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية لمشروع مشترك (إيضاح 8)	6,998	(96,104)
إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط لمشروع مشترك إلى الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف (إيضاح 8)	-	(280)
الرصيد في نهاية السنة	(31,054)	1,717

24 ذمم دائنة تجارية وأخرى

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
ذمم تجارية دائنة	387,917	431,239
تكاليف مقاولين مستحقة	2,796,945	2,375,587
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 36)	178,025	416,559
إيرادات مؤجلة	275,392	305,191
توزيعات أرباح دائنة	89,059	90,659
مخصص عقود مثقلة بالالتزامات	16,430	14,880
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي	67,028	1,123,868
مطلوبات أخرى (إيضاح 24.1)	672,086	1,016,481
	4,482,882	5,774,464

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

24.1 تتضمن المطلوبات الأخرى صافي البدل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 51,366 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: 46,895 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبدل الطارئ 75,000 ألف درهم. يتم تقدير القيمة العادلة للبدل الطارئ بمبلغ 51,366 ألف درهم. لم يكن هناك أي تغيير في القيمة العادلة للبدل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2020 حيث لم تكن هناك تغييرات هامة في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبدل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9.7٪ وتدفق خارجي محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.

25 إيرادات ودخل الإيجار

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
تطوير عقارات	3,700,398	2,731,445
إدارة التطوير	1,261,771	365,574
إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية	1,639,248	1,728,773
الضيافة والترفيه	418,445	697,915
الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس	477,959	464,590
عقود المقاولات	422,334	669,633
إدارة العقارات والمرافق	384,876	404,980
أصول التبريد	87,447	84,971
	8,392,478	7,147,881

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 26,005 ألف درهم (2019: 26,846 ألف درهم).

189

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

26 تكاليف مباشرة

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,509,002	1,728,984	تطوير عقارات
1,047,505	215,761	إدارة التطوير
329,029	344,472	تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
382,563	571,648	الضيافة والترفيه
355,496	366,947	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
410,757	743,512	عقود المقاولات
334,956	363,702	إدارة العقارات والمرافق
40,138	43,211	أصول التبريد
5,409,446	4,378,237	

27 مصاريف بيع وتسويق

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
92,665	49,331	تسويق مشاريع
30,839	37,272	إعلانات وفعاليات تجارية
1,945	22,919	معارض ورعايات
125,449	109,522	

28 تكاليف موظفين

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
829,123	847,380	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
38,814	39,154	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 22)
1,823	3,639	تدريب وتطوير الموظفين
869,760	890,173	

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
589,914	625,049	تكاليف موظفين مخصصة إلى:
253,853	237,423	تكاليف مباشرة
25,993	27,701	مصاريف عمومية وإدارية
869,760	890,173	مشاريع قيد التطوير

29 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
70,991	-	مخصص انخفاض القيمة لإستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 29.1)
37,642	1,167	شطب ذمم مدينة
33,640	61,078	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 11.6)
1,396	(29,186)	إنخفاض القيمة/ (عكس انخفاض في القيمة) على ممتلكات وآلات ومعدات، صافي (إيضاح 5)
-	46,000	مخصص على مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
8,258	(6,842)	المخصص/ (المحرج) لعقود مثقلة بالالتزامات
101,961	16,503	إنخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 1.3)
41,914	63,955	أخرى (إيضاح 29.2)
295,802	152,675	

29.1 يمثل هذا مخصص انخفاض القيمة المسجل لاستثمارات الشركة في شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع.، شركة زميلة للمجموعة. خلال السنة، قامت الشركة بإجراء تقييم انخفاض القيمة لشركتها الزميلة وقررت بأن المبلغ القابل للاسترداد، والذي كان يستند إلى عرض العطاء لاستحواذ عمليات الشركة الزميلة، كان أقل من القيمة المدرجة للشركة الزميلة. نظرًا لأن المبلغ القابل للاسترداد للمجموعة من الشركة الزميلة كان أقل من القيمة المدرجة للشركة الزميلة، فقد اعترفت الشركة بانخفاض القيمة على القيمة المدرجة للشركة الزميلة.

29.2 تتضمن أخرى لسنة 2020 بشكل رئيسي مخصص مقابل الذمم المدينة الأخرى. تتضمن أخرى لسنة 2019 بشكل رئيسي المخصصات المسجلة فيما يتعلق بتجاوز التكاليف في بعض المشاريع.

30 إيرادات تمويل

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
19,915	22,321	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
4,722	14,172	ودائع إسلامية
13,376	24,231	ودائع بنكية ثابتة
38,013	60,724	حسابات جارية وتحت الطلب
12,115	12,238	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
17,112	11,125	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
67,240	84,087	إيرادات تمويل أخرى

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
29,227	23,363	قروض وذمم مدينة
38,013	60,724	أرصدة لدى البنوك وودائع
67,240	84,087	

31 تكاليف تمويل

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
284,039	335,876	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
15,186	17,208	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 21)
4,474	5,997	أخرى
303,699	359,081	المكاسب/ (الخسائر) المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
6,998	(9,362)	
310,697	349,719	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

32 إيرادات أخرى

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
2,412	115,707
143,391	44,752
43,734	97,928
189,537	258,387

32.1 يمثل مبلغ السنة عكس المخصص الذي لم يعد مطلوبًا بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استنادًا إلى أحدث المعلومات التي أوضحت أنه لم يعد من المحتمل أن يكون تحويل المنافع الاقتصادية مطلوب لتسوية الإلتزام. كان هذا المخصص يتعلق بالإلتزام المتغير للشركة لإستخدام قطع الأراضي. بلغ رصيد هذا المخصص في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 159,975 ألف درهم، والتي منها تم دفع مبلغ 18,009 ألف درهم خلال السنة والذي يتعلق بحصة الأرباح من 2016 إلى 2018 بعد الاتفاق مع الطرف المقابل. لم يتم الاعتراف بأي مصاريف في الربح أو الخسارة خلال السنة فيما يتعلق بهذا المخصص.

يمثل مبلغ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 عكس المطلوبات والمستحقات المختلفة التي لم تعد مستحقة الدفع.

32.2 يتضمن مبلغ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على مبلغ 36,912 ألف درهم يمثل مكاسب من تبادل الممتلكات خلال السنة، وبالتنسيق مع حكومة أبوظبي وأطراف أخرى. استلمت الشركة قطعة أرض من حكومة أبوظبي مقابل قطعة أرض معينة، كانت ملكيتها باسم الشركة. نتج عن التسوية الاعتراف بأرض محتفظ بها للبيع بمبلغ 74,232 ألف درهم وهي القيمة العادلة لإجمالي المساحة الطابقية المستلمة من قبل الشركة واستبعاد الأرض والتكاليف المتعلقة بالعقارات الممنوحة والتي بلغت 37,320 ألف درهم مما أدى إلى ربح 36,912 ألف درهم.

يتضمن مبلغ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على مبلغ 60,942 ألف درهم يمثل القيمة العادلة لقطعة الأرض التي تم الإستحواذ عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي ش.م.ع. وفقًا لتسوية مطالبة الضمان بموجب إطار الاتفاقية.

33 مكسب من تبادل عقارات، صافي مشطوبات

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
-	913,275
-	(524,891)
-	388,384

33.1 خلال سنة 2019، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي تبادل قطع أراضي مع المجموعة في معاملة تبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبناء التحتية تبلغ مساحتها الإجمالية الطابقية حوالي 3 مليون متر مربع موزعة بالتساوي بين المناطق الرئيسية في منطقة السعديات الثقافية وميناء زايد، وكلاهما يقعان في إمارة أبوظبي. استلمت حكومة أبوظبي قطع أراضي مع مساحة مماثلة في غرب شاطئ الراحة وجزيرة اللولو إلى جانب قطع أراضي معينة داخل جزيرة أبوظبي لم تكن جزءًا من استراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. بلغت القيمة العادلة لقطع الأرض المستلمة 2,606,443 ألف درهم، في حين بلغت القيمة المدرجة لقطع الأراضي المقدمة 1,683,167 ألف درهم (شاملة قطع أراضي بقيمة اسمية مدرجة بقيمة 1 درهم)، مما نتج عنه ربح بمبلغ 913,275 ألف درهم (بالصافي من تكلفة المعاملة بمبلغ 10,000 ألف درهم) تم تسجيله في الربح أو الخسارة كمكسب من تبادل العقارات.

34 العائد للسهم

يتم إحتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم 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 متطابقين.

يتم إحتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

2020	2019	
العائد (ألف درهم)	العائد (ألف درهم)	
عائدات لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)	1,984,097	1,932,238
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	المتوسط المرجح لعدد الأسهم	
7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603
العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم	0.252	0.246

35 توزيعات الأرباح

وافق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 18 مارس 2020، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ 14,5 فلس للسهم بإجمالي مبلغ 1,140,082 ألف درهم. إقترح مجلس الإدارة في إجتماعهم المنعقد في 14 فبراير 2021، توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 14,5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

36 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم، يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه بالرجوع إلى حكومة أبوظبي أيضًا المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
(1) حكومة أبوظبي	(1) حكومة أبوظبي	
ذمم مدينة تجارية وأخرى	884,211	604,190
ذمم داتئة تجارية وأخرى	(1,485,707)	(141,515)

يعود سبب الانخفاض الرئيسي في ذمم داتئة تجارية وأخرى إلى صافي أرصدة نقدية بمبلغ 1,078,200 درهم تم دفعها إلى جهة ذات علاقة فيما يتعلق بمشاريع قائمة على الرسوم المدارة بالنيابة عنهم.

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 24)	(416,559)	(178,025)
(2) مساهم رئيسي والشركات الزميلة	(2) مساهم رئيسي والشركات الزميلة	
ذمم مدينة تجارية وأخرى	29,432	1,008,558

يعود سبب الزيادة بشكل رئيسي إلى مبلغ 968.223 ألف درهم مستحق من استبعاد شركات تابعة قائمة في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 46).

193

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

36 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة (يتبع):

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
ذمم دائنة تجارية وأخرى	(4,635)	(12,571)
(3) مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)	27,806	33,099
(4) مستحق إلى مشاريع مشتركة لمشاريع متعلقة بالأعمال	(32,692)	(32,692)

المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح 11.6 لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل 9٪ سنويًا وتستحق السداد خلال 2 إلى 5 سنوات.

36.2 معاملات الجهات ذات العلاقة

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي		
إيرادات	1,700,442	741,849
إيرادات أخرى من تسليم بنية تحتية	39,323	115,707
ربح ناتج عن تبادل العقارات (إيضاح 33)	-	913,275

يخضع مبلغ وتوقيت تسديد تكاليف البنية التحتية لإستكمال بعض عمليات التدقيق والتفتيش التقني والتقييمات التي يجب أن تقوم بها السلطة الحكومية ذات الصلة. بمجرد الانتهاء من هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم استلامها وعند هذه النقطة سيتم الاعتراف بها كمنحة حكومية مؤجلة. بمجرد استيفاء شروط المنحة، أي تسليم أصول البنية التحتية إلى السلطات المختصة، سيتم الاعتراف بالمنحة الحكومية المؤجلة في الربح أو الخسارة. خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 2,412 ألف درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم أصول البنية التحتية (2019: 115,707 ألف درهم) (إيضاح 32).

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
(2) إيرادات تمويل من تمويل مشروع	8,880	8,982
(3) مساهم رئيسي والشركات التابعة		
إيرادات	34,745	45,786
(4) إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	7,553	7,553
(5) تمويضات موظفي الإدارة الرئيسيين		
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	15,503	16,054
مزايا ما بعد التوظيف	672	2,013
حوافز طويلة الأجل	5,574	6,270
	21,749	24,337
(6) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف	9,700	23,000

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 13,950 ألف درهم (31 ديسمبر 2019: 16,075 ألف درهم).

36.3 أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة

(1) راجع إيضاح 46 بخصوص المعاملة مع شركة زميلة لمساهم رئيسي.

(2) إن القروض القائمة بمبلغ 2,414,500 ألف درهم (2019: 3,064,500 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض 79,307 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 176,910 ألف درهم).

(3) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ 3,297,791 ألف درهم (2019: 4,135,072 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 13,490 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 36,530 ألف درهم).

(4) بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي ما قيمته 310,263 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 130,847 ألف درهم).

37 إلتزامات ومطلوبات طارئة

37.1 إلتزامات رأسمالية

إن النفاثات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكيدة هي كما يلي:

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
مشاريع قيد التطوير	1,294,780	2,600,863
أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتعويض	1,150,779	2,239,164
	2,445,559	4,840,027

تمتد الإلتزامات المذكورة أعلاه على مدى فترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ 386,698 ألف درهم (2019: 642,826 ألف درهم) مقابل الإلتزامات الواردة أعلاه.

37.2 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و 20 سنة (2019: 1 و 20 سنة). لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فترات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقًا لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للخروج قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

المجموعة كمؤجر

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
مباني:		
خلال سنة واحدة	871,763	835,379
من السنة الثانية حتى الخامسة	1,838,969	1,950,133
بعد خمس سنوات	1,500,663	1,426,485
	4,211,395	4,211,997

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار حيث يحق لها استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

37.3 المطلوبات الطارئة

خطابات إعتماذ وضمانات بنكية

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
خطابات إعتماذ وضمانات بنكية	953,119	1,005,590
حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة	3	23

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة 586,564 ألف درهم (2019: 795,772 ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

38 الأدوات المالية

38.1 لسياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

38.2 فئات الأدوات المالية

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المالية		
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	53,905	55,202
ذمم مدينة والنقد والأرصدة لدى البنوك	11,611,369	11,268,209
	11,665,274	11,323,411

المطلوبات المالية		
مطلوبات مالية مفاسة بالتكلفة المطفأة	13,119,263	14,121,211
أدوات مالية مشتقة	15,330	10,760
	13,134,593	14,131,971

38.3 إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخبزية للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

196

38.4 إدارة مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية المجموعة الإجمالية عن سنة 2019.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلاوة الإمدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّح عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بموائيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2020، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 2.91% (2019: 3.84%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب موائيق شروط سبعة من اتفاقيات القروض (2019: سبعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لمافى الملكية. يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لمافى ملكية المجموعة يبلغ 6 مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لمافى الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ 4 مليار درهم.

38.5 إدارة مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من 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، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

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

	المطلوبات	الموجودات		
	2020	2020	2019	2019
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
دولار أمريكي	4,712,256	4,708,877	418,969	418,969
ريال سعودي	3,572	9,762	41,682	41,682
يورو	57	276	-	-
	4,715,885	4,718,915	126,096	460,651

لا يوجد تأثير جوهري للدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مفايضة أسعار الفائدة وعقود أسعار الفائدة الآجلة. يتم تقييم أنشطة التحوط بانتظام لتتماشى مع عروض أسعار الفائدة وقابلية المخاطرة المحددة؛ ضمان تطبيق استراتيجيات التحوط الأكثر فعالية من حيث التكلفة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في قسم إدارة مخاطر السيولة في هذا الإيضاح.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليبور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ «آيبورز»). كما هو مدرج في الإيضاح رقم 22، تشمل البنود المتحوط لها على الديون الصادرة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بسعر فائدة متغير وديون مصدرة بالدولار الأمريكي والدرهم. قامت المجموعة بمراقبة السوق والمخرجات عن قرب من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدير التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لآيبور. أوضح المنظمون أنه في نهاية سنة 2021، لن يسعى بعد ذلك إلى إقناع البنوك أو إجبارها على تقديم آيبورز.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي آيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزانة والقانونية والمحاسبة. يخضع البرنامج لإدارة المدير المالي والاستدامة الذي يقدم تقاريره إلى مجلس الإدارة. إن الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات آيبور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. تهدف المجموعة إلى إنهاء خططها الانتقالية والشروط التعاقدية بحلول نهاية النصف الأول من سنة 2021.

لا يتضمن أي من عقود المجموعة الحالية المرتبطة بـ ليبور و آيبور مخصصات احتياطية كافية وقوية لإيقاف معدل الفائدة المرجعي. تعمل مجموعات الأعمال المختلفة في الصناعة على الشروط التعاقدية للأدوات المختلفة و آيبورز المختلفة، والتي تراقبها المجموعة عن كثب وستنظر في تنفيذها عند الاقتضاء.

بالنسبة لمشتقات المجموعة، تم توفير البنود التعاقدة للمؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية (ISDA) في نهاية سنة 2019 وخلال سنة 2020 بدأت المجموعة مناقشات مع بنوكها بهدف تطبيق هذه الشروط التعاقدية في اتفاقيات مؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية ISDA الخاصة بها.

197

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

38 الأدوات المالية (يتبع)

38.5 إدارة مخاطر السوق (يتبع) ب إدارة مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

بالنسبة لديون المجموعة ذات السعر المتغير، بدأت المجموعة مناقشات مع مجموعتها البنكية لتعديل قروض البنوك بالدولار والدرهم بحيث يتغير سعر الفائدة المرجعي إلى معدل جديد بدون مخاطر. تقوم المجموعة حاليًا بأخذ المشورة بشأن متطلبات تعديل ديونها بدرهم أيور. تهدف المجموعة إلى الانتهاء من التعديلات على ديونها المقومة بالدولار بنهاية سنة 2021.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوط لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بسبب تعديل معيار معدل الفائدة، حسب نوع التحوط. تتطابق شروط البنود المتحوط لها المدرجة مع تلك الخاصة بأدوات التحوط المقابلة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث تقترض المجموعة الأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الإسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر ليبور لمدة 3 أشهر ودفع مقيضة سعر فائدة ثابتة	24 ديسمبر 2023	50,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر ليبور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إيور لمدة سنة واحدة ودفع مقيضة أسعار الفائدة الثابتة	4 يناير 2021	43,764,164 درهم	سنة واحدة إيور

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذب، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 25.276 ألف درهم (2019: زيادة/ نقص بمبلغ 25,276 ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذب مقابل أسعار فائدة ثابت كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذب. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

38.6 إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضًا اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة، بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الحد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد انخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تركيز مخاطر الائتمان

يتمّ تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية ل أداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 11.1. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2020، تم إيداع 100% (2019: 100%) من ودائع المجموعة لدى 9 بنوك محلية وبنك أجنبي في المملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

38.7 إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2020 و 2019:

أقل من شهر ألف درهم	من 3 أشهر إلى ألف درهم	من 5 سنوات إلى ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
164,893	3,472,571	1,206,385	270,253	5,114,102
-	22,781	13,642	1,797,934	3,671,107
3,449	34,962	531,251	3,772,000	4,341,662
2,683	32,163	8,101	152,065	526,693
1,655	-	13,675	-	15,330
172,680	3,562,477	1,759,379	6,005,927	13,668,894
الإجمالي				

31 ديسمبر 2019

أقل من شهر ألف درهم	من 3 أشهر إلى ألف درهم	من 5 سنوات إلى ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي
134,396	3,206,659	683,890	581,302	4,763,084
-	22,538	13,839	-	3,709,877
3,752	8,975	62,500	4,422,000	4,497,227
3,863	30,713	22,409	145,568	543,751
-	-	10,760	-	10,760
142,011	3,268,885	782,638	5,159,630	13,524,699
الإجمالي				

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

39 القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

	2020		2019	
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة				
صكوك رقم 1 (إيضاح 18)	1,837,805	1,832,969	1,989,274	1,989,274
صكوك رقم 2 (إيضاح 18)	1,833,302	1,831,521	1,887,555	1,887,555

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019:

	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المجموع ألف درهم
31 ديسمبر 2020				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	37,500	-	16,405	53,905
31 ديسمبر 2019				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	40,000	-	15,202	55,202

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1، المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.

40 المعلومات القطاعية 40.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2020

	تطوير وإدارة المقارنات		إدارة الأصول		أعمال ثانوية ألف درهم	حذوفات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
	تطوير وبيع المقارنات ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم			
إيرادات من عملاء خارجيين	2,432,363	1,250,211	-	197,163	1,372,815	-	5,252,552
— مع مرور الوقت	1,268,035	11,560	-	221,283	-	-	1,500,878
— في زمن محدد	-	-	-	-	-	-	1,639,048
— التأجير	-	-	-	1,639,048	-	-	1,639,048
ما بين القطاعات	-	-	-	3,488	74,845	(78,703)	-
إجمالي الإيرادات (1)	3,700,398	1,261,771	1,642,536	418,816	1,447,660	(78,703)	8,392,478
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(2,512,331)	(1,047,505)	(264,245)	(382,933)	(1,161,312)	86,571	(5,281,755)
مصاريف رسوم الخدمة	-	-	(127,691)	-	-	-	(127,691)
إجمالي الربح	1,188,067	214,266	1,250,600	35,883	286,348	7,868	2,983,032
استهلاك وإطفاء	-	-	(9,529)	(156,687)	(85,661)	1,277	(250,600)
مخصصات، انخفاض في القيمة	-	-	(104,835)	(1,148)	(36,987)	24,758	(157,513)
وشطب - صافي	(39,301)	-	(104,835)	(1,148)	(36,987)	24,758	(157,513)
خسارة من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	-	-	(399,850)	-	-	-	(399,850)
مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	-	-	-	54	-	-	54
مكسب من إستبعاد إستثمار عقاري	-	-	4,396	-	-	-	4,396
مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز لإستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الإستخدام	-	-	3,343	-	-	-	3,343
مصاريف بيع وتسويق	-	-	-	-	-	4,604	4,604
إيرادات أخرى	37,074	-	147,038	1,394	2,432	(40,502)	147,436
ربح القطاع	1,185,840	214,266	891,163	(120,504)	166,132	(1,995)	2,334,902
مكسب من إستبعاد أعمال	58,432	-	-	-	-	-	58,432
مكسب من إستبعاد شركات تابعة	429,535	-	-	-	-	-	429,535
حصة في خسارة شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(9,875)	-	-	-	-	-	(9,875)
مصاريف بيع وتسويق	(130,053)	-	-	-	-	-	(130,053)
مخصصات، انخفاض في القيمة	(138,289)	-	-	-	-	-	(138,289)
وشطب - صافي	(393,967)	-	-	-	-	-	(393,967)
مصاريف عمومية وإدارية	(17,101)	-	-	-	-	-	(17,101)
استهلاك وإطفاء	67,240	-	-	-	-	-	67,240
إيرادات تمويل	(310,697)	-	-	-	-	-	(310,697)
تكاليف تمويل	42,101	-	-	-	-	-	42,101
إيرادات أخرى	42,101	-	-	-	-	-	42,101
ربح السنة	1,932,228						1,932,228

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 127,691 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

40 المعلومات القطاعية (يتبع) 40.1 قطاعات الأعمال (يتبع) 31 ديسمبر 2019

المجموعة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		الموحدة ألف درهم
				الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	
40,232,648	1,375	3,838,327	1,704,874	2,356,833	17,976,940	1,543,970	12,810,329	الموجودات
(14,530,963)	(2,860)	(683,253)	(1,089,919)	(992,680)	(7,101,469)	(1,117,922)	(3,542,860)	المطلوبات
147,858	-	1,611	65,280	28,578	409	-	51,980	نفقات رأسمالية
2,625,166	-	-	10,011	-	69,010	-	2,546,145	نفقات المشاريع
كما في 1 ديسمبر 2019								
41,266,723	(388)	1,873,084	2,436,838	2,678,107	18,189,259	2,875,988	13,213,835	الموجودات
(16,315,473)	-	(712,460)	(1,251,952)	(1,132,190)	(7,422,137)	(2,911,411)	(2,885,323)	المطلوبات
2,830,535	-	2,187	31,178	94,152	-	-	2,703,018	نفقات رأسمالية
3,796,732	-	-	4,757	-	1,224,756	3,905	2,563,314	نفقات المشاريع

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانعي القرارات التشغيلية بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع.

لأغراض الإدارة، في 31 ديسمبر 2020 و 2019، تم تنظيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات رئيسية، كما يلي:

- تطوير وإدارة العقارات (تطوير وبيع وإدارة مشاريع تطويرية)؛
- إدارة الأصول (تأجير وإدارة العقارات بالجزيرة والتجارية والسكنية والفنادق والأنشطة الترفيهية)؛ و
- الأعمال الثانوية (بشكل رئيسي التعليم، المقاولات، إدارة الممتلكات والمرافق وعمليات التبريد).

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 3. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء موجودات الشركات والاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والاستثمار في الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر و«الأدوات المالية المشتقة». يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء مطلوبات الشركات و«الأدوات المالية المشتقة». يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

40.2 القطاع الجغرافي

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

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 165,491 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات..

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

41 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها 10,000 ألف درهم (2019: 36,000 ألف درهم).

42 معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
إستبعاد مشروع مشترك (إيضاح 8)	-	771,976
إضافة إلى إستثمارات عقارية (إيضاح 7)	-	1,111,480
إضافة إلى قروض بنكية (إيضاح 8)	-	507,601
تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 7, 5)	-	13,665
تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)	80,053	205,635

43 تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغييرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

	الرصيد في 1 يناير 2020	التدفقات النقدية	تعديلات القيمة العادلة	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
	ألف درهم	ألف درهم (I)	ألف درهم	ألف درهم
قروض بنكية وصكوك (1)	8,147,135	(424,146)	-	8,005,161
إلتزامات عقود الإيجار	352,365	(42,988)	-	339,698
أدوات مالية مشتقة	10,760	-	4,570	15,330
	8,510,260	(467,134)	4,570	8,360,189

- تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.
- تشمل أخرى تكاليف تمويل أخرى تم تكديها.

44 حقوق الملكية غير المسيطرة

يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة			
		2020 (%)	2019 (%)	الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المتراكمة
		2020 (%)	2019 (%)	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	34.8	34.8	(1,047)	71,866
السعديات للتبريد ذ.م.م. (1)	الإمارات العربية المتحدة	-	15	1,037	41,804
المجموع				70,819	113,670

- تم إستبعادها خلال سنة 2020 (راجع إيضاح 46).

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2020	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2019	السعديات للتبريد ذ.م.م. 2019
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2020	السعديات للتبريد ذ.م.م. 2020	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2019	السعديات للتبريد ذ.م.م. 2019
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المطلوبة	562,188	947,705	303,254
	(547,672)	(859,764)	(321,455)
صافي الموجودات	14,516	87,941	(18,201)
الإيرادات المصاريف	422,334	669,633	74,001
	(425,344)	(840,100)	(71,304)
(خسارة)/ ربح السنة	(3,010)	(170,467)	2,697
صافي التدفقات (الخارجة)/ الداخلة من الأنشطة التشغيلية	(192,605)	111,392	33,694
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	9,133	(189,609)	(2,979)

45 إندماج الأعمال

في 1 ديسمبر 2020، استحوذت بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، فرع دبي («بروفيس»، إحدى الشركات التابعة للمجموعة) على ٪100 من رأس مال باسيفيك اونرز اسوسيشين مانيجمنت ذ.م.م. («باسيفيك الإمارات العربية المتحدة»). إن باسيفيك الإمارات العربية المتحدة، مؤسسة فردية مسجلة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة إدارة لاتحاد الملاك التي تدير أنواعًا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرموقة المختلطة الإستخدامات في جميع أنحاء دبي. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لتجميع الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3. تم محاسبة الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على باسيفيك الإمارات العربية المتحدة كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على منشآت قائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

القيم العادلة المعترف بها	إيضاحات	ألف درهم
الموجودات		18
ممتلكات وآلات ومعدات		9,111
موجودات غير ملموسة	6	2,073
ذمم مدينة تجارية وأخرى		798
نقد وأرصدة لدى البنوك		12,000
مجموع الموجودات		198
المطلوبات		517
مخصص مكافآت نهاية الخدمة		715
ذمم دائنة تجارية وأخرى		11,285
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة ناقص: بدل الشراء		(14,436)
الشهرة		3,151
	6	

كما في 1 ديسمبر 2020، بلغت القيمة العادلة للذمم المدينة التجارية المستحوذة 399 ألف درهم، لم يتم إنخفاض قيمة أي من الذمم المدينة التجارية ومن المتوقع أنه يمكن تحصيل المبالغ التعاقدية الكامل.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 815 ألف درهم تم إنفاقها خلال السنة وتم إدراجها في المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة باسيفيك الإمارات العربية المتحدة بإيرادات بمبلغ 565 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 755 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 6,257 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 1,635 ألف درهم، يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

205

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) لإستحواذ صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

45 إندماج الأعمال (يتبع) تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(11,333) 798	النقد المدفوع للإستحواذ
(10,535) (815)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(11,350)	إستحواذ صافي النقد المستحوذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	

46 إستبعاد شركات تابعة

بتاريخ 23 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة («البائع») اتفاقيات بيع وشراء مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع. («تبريد» أو «المشترى») وقامت ببيع عمليات تبريد المناطق («منشآت التبريد») في المجموعة التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). استنادًا إلى اتفاقيات البيع والشراء، استحوذت «تبريد» على حصة المجموعة في منشآت تبريد مقابل بدل إجمالي بمبلغ 963 مليون درهم (حصة المجموعة البالغة 913 مليون درهم) بالإضافة إلى تعديلات رأس المال العامل. تم الانتهاء من الإستبعاد في 31 ديسمبر 2020 بعد الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة، والتي في ذلك التاريخ تم انتقال السيطرة على منشآت التبريد إلى شركة تبريد.

كانت منشآت التبريد أحد مكونات قطاع الأعمال للمجموعة. نظرًا لطبيعة البنية التحتية، كانت منشآت التبريد غير أساسية لعمليات المجموعة وتطلبت مهارات وخبرات متخصصة لتشغيلها، وبالتالي تخدم حالة تخارج نفعية. تسلط المعاملة الضوء على استراتيجية إدارة الأصول للمجموعة لمتابعة عمليات التخارج الاستثمارية المربحة وإعادة توزيع رأس المال من أجل إنتهاز الفرص. سيتم استخدام العائدات لتمويل المزيد من النمو في محفظة المجموعة المتنوعة من العقارات عالية الجودة المحققة للدخل.

كانت موجودات ومطلوبات منشآت التبريد في تاريخ الإستبعاد كما يلي:

السعديات للتبريد ذ.م.م. ألف درهم	السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م. ألف درهم	المجموع ألف درهم
245,764	57,119	302,883
82,917	75,249	158,166
43,235	17,685	60,920
54,592	9,184	63,776
(33,228)	(19,487)	(52,715)
(42,842)	-	(42,842)
350,438	139,750	490,188
616,612	303,111	919,723
266,174	163,361	429,535

إجمالي البدل

تم إستيفأؤه من خلال:

ذمم مدينة تجارية وأخرى، صافي (إيضاح 11)

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الإستبعاد:

النقد ومراذفات النقد المستبعد		
(54,592)	(9,184)	(63,776)

وفقًا لاتفاقيات اتفاقية البيع والشراء، يحق للمجموعة أيضًا الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية تتعاقد معها تبريد من عمليات التبريد هذه. سيتم تسوية البدل المؤجل نقدًا من قبل المشتري في غضون ثلاثين (30) يوم عمل من تاريخ بدء الخدمة لكل حمولة إضافية يتم إبرامها بموجب اتفاقية خدمات التبريد التي لها آخر موعد للتوقف في 16 يناير 2040. في 31 ديسمبر 2020، قامت الإدارة بتقييم أن البدل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كجزء من البدل.

لم تكن هناك عمليات استبعاد للشركات التابعة في سنة 2019.

47 تأثير وباء كوفيد-19

من المحتمل أن تتأثر توقعات الأعمال لسنة 2021 بمخاطر وشكوك هامة ناتجة عن مجموعة متنوعة من العوامل، والتي سيكون بعضها خارجًا عن سيطرة المجموعة.

في هذا السياق، تسلط المجموعة الضوء على وباء كوفيد-19، الناتج عن الانتشار العالمي السريع لفيروس كورونا المستجد، باعتباره أحد هذه العوامل. منذ أن أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الوباء العالمي في مارس 2020، استجابت الحكومات في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، لهذا الوباء مع قيود مؤقتة مختلفة للمساعدة في احتواء انتشار الفيروس وتدابير الدعم للتخفيف من الآثار الضارة على المجتمعات والاقتصادات.

كما هو الحال، يبقى التأثير الكامل غير واضح وسيتم تحديده من خلال العوامل التي تستمر في التطور، مثل نجاح تدابير الدعم التي أدخلتها الحكومات، قدرة الشركات على إدارة عملياتها خلال هذه الأوقات وتوقيت وطريقة التخفيف من القيود، بما في ذلك الإغلاق والتباعد الاجتماعي والسفر. نظرًا للتأثير السلبي غير المسبوق للإغلاق على الاقتصاد العالمي وبعض النجاح في الجهود المبذولة لتسوية منحى العدوى، بدأت العديد من البلدان في تخفيف قيود الإغلاق تدريجيًا ابتداءً من مايو ويونيو 2020. ومع ذلك، من المتوقع أن تكون عمليات الإغلاق وقيود السفر لها تأثير مستمر على الاقتصاد العالمي.

مع استمرار تطور تأثير وباء كوفيد-19 على الأعمال التجارية، هناك مخاطر وشكوك محتملة بشأن تأثير الأعمال في المستقبل، تواصل المجموعة تحديث خططها وفقًا لذلك.

لدى المجموعة خطة استمرارية أعمال موثقة تم تفعيلها لضمان استمرار أمن ومستقر لعملياتها التجارية وكذلك سلامة موظفيها وعمالئها. كما قامت المجموعة بتطبيق تدابير شاملة استباقية لمعالجة وتخفيف القضايا التشغيلية والمالية الرئيسية الناشئة عن الوضع الحالي وقامت بشكل معقول بإدارة العديد من نواحي مخاطر التشغيل التي تم تحديدها وقامت بتطبيق إجراءات متعددة لضمان إستمرار العمليات. أعلنت المجموعة عن برامج دعم للمجتمعات السكنية والمدارس وشركاء التجزئة ومشتري المنازل بقيمة إجمالية تصل إلى 190 مليون درهم حتى 31 ديسمبر 2020 بالإضافة إلى مبادرات وإجراءات مختلفة للمجتمع الأوسع كجزء من جهود أبوظبي الأوسع للتخفيف من الصدمة التي يواجهها الاقتصاد العالمي بسبب كوفيد-19 وتماشيا مع التزام المجموعة بخلق قيمة مستدامة على المدى الطويل. تقوم المجموعة باستمرار بتقييم تأثير كوفيد-19 على عملياتها وخاصة التأثير على عمليات البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه.

بناء على تقييم تأثير كوفيد-19 على أعمالها، قامت المجموعة بتقييم تأثير كوفيد-19 على مركزها المالي الموحد وأدائها بما في ذلك الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية، والتي يمكن أن تؤدي إلى مزيد من التباين في مجموعة متنوعة من المجالات التي تعتمد على هذه التقديرات والأحكام كما هو مبين في إيضاح 4.

استجابة لهذه الأزمة، تواصل المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خطنها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. تعتقد المجموعة، كما في 31 ديسمبر 2020، أن مركز السيولة للمجموعة لا يزال قويا وأن أرصدها الحالية من النقد ومراذفات النقد، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والتفقات الرأسمالية وتسديد الديون ومتطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية.

يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، وبالتالي هناك شكوك ومخاطر كبيرة محتملة قد تؤثر على الأعمال في المستقبل. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الاقتضاء.

207

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

48 أحداث بعد فترة التقرير

48.1 بتاريخ 25 أكتوبر 2020، وقعت أبوظبي التنموية القابضة والشركة مذكرة تفاهم التي بموجبها ستتولى الشركة أو أي من الشركات التابعة لها تطوير وإدارة بعض المشاريع الرأسمالية لحكومة أبوظبي وبالنيابة عنها من خلال الاستحواذ على شركة تابعة لشركة مدن العقارية ش.م.ع. («مدن»). وكجزء من مذكرة التفاهم، ستتولى الشركة أيضًا الإشراف الإداري على المشاريع التي تنفذها مساندة. ستواصل حكومة أبوظبي تمويل المشاريع وستحصل الدار على رسوم إدارية لخدمات إدارة التطوير.

لاحقاً لفترة التقرير، وافق المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي على إطار عمل بين حكومة أبوظبي والشركة لتطوير المشاريع الرأسمالية كما هو مذكور أعلاه في إمارة أبوظبي. علاوة على ذلك، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على 1.00٪ من رأس المال المصدر لشركتها التابعة المملوكة بالكامل الدار للمشاريع ذ.م.م. («الدار للمشاريع»). إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان إدراج معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة، الذمم المدينة المستحقة، الموجودات بتاريخ الاستحواذ والمطلوبات المقبولة في تاريخ الاستحواذ.

48.2 لاحقاً لتاريخ التقرير، استحوذت بروفيس على 1.00٪ من رأس مال أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة («أستيكو») مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 65,500 ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات التأجير وإدارة الأصول ومبيعات العقارات والترخيص والتقييم والخدمات الاستشارية. تم الاستحواذ على أستيكو الإمارات العربية المتحدة كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت القائمة في الصناعة ذات الصلة. بلغت تكاليف الاستحواذ 823 ألف درهم. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان إدراج معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة، الذمم المدينة المستحقة، الموجودات المستحقة والمطلوبات المقبولة في تاريخ الاستحواذ.

49 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 14 فبراير 2021.