

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة
والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة
والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
١٠ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١١	بيان المركز المالي الموحد
١٢	بيان الدخل الشامل الموحد
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥١ - ١٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة إشراق العقارية ش.م.ع ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في أعمال العقارات التي تشمل أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بها.

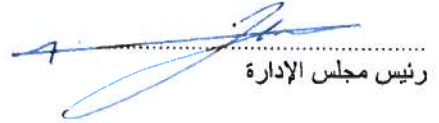
نتائج السنة

خلال السنة، حققت المجموعة إيرادات بقيمة 25,997 ألف درهم (2017: 23,363 ألف درهم)، وبلغ ربح السنة 3,030 ألف درهم (2017: 32,544 ألف درهم).

مدققو الحسابات

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بواسطة برايس ووترهاوس كوبرز.

لصالح وبالنيابة عن مجلس الإدارة


رئيس مجلس الإدارة



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

رأينا

برأينا، تعتبر البيانات المالية الموحدة بشكل عادل ومن كافة النواحي الجوهرية عن المركز المالي الموحد لشركة إشراق العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها (معاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

نطاق التدقيق

- تشمل البيانات المالية الموحدة للمجموعة ما يلي:
- بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
 - بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
 - بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
 - بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
 - إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة وتشمل ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. ويتم إيضاح مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير بمزيد من التفصيل ضمن فقرة مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المدرجة ضمن تقريرنا.

نعتقد أن إثباتات التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس للرأي الذي نبديه بناءً على عملية التدقيق.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للقواعد الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية التي تتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات والقواعد.

منهجنا في التدقيق

نظرة عامة

في إطار تصميم تدقيقتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعها أعضاء مجلس الإدارة ومنها على سبيل المثال ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي انطوت على وضع افتراضات ومراعاة للأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها.

إن المجالات التي في تقديرتنا المهني كانت أكثر الأمور أهمية في أعمال التدقيق ("أمور التدقيق الرئيسية") والتي انصب تركيز معظم جهود التدقيق عليها هي على النحو:

- التقييم العادل للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير.
- تقييم الاستثمارات غير المدرجة المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

ندرج أدناه توضيحنا لكل أمر وملخصاً لمنهج تدقيقتنا المتبع.

كما هو الحال في جميع أعمال التدقيق التي نجريها، فقد تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر في ما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي كان يمثل خطراً وجود أخطاء جوهرية بسبب الاحتيال.

لقد قمنا بتصميم نطاق التدقيق من أجل تنفيذ أعمال كافية تمكننا من تقديم رأي حول البيانات المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات المحاسبية والضوابط، والقطاع الذي تعمل فيه المجموعة.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، في تقديرتنا المهني، كانت أكثر الأمور أهمية أثناء تدقيقتنا على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التطرق إلى هذه الأمور في سياق تدقيقتنا على البيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأيها حولها، ولا نقدم رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

أمر التدقيق الرئيسي

التقييم العادل للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على تقييم الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير.

حصلنا على تقارير التقييم المعدة من قبل خبراء التقييم الخارجيين ("خبراء التقييم") لجميع الاستثمارات، وبإشراك خبير التقييم الداخلي لدينا قمنا بتقييم مدى كفاية عمل خبراء التقييم بالنظر في مدى ملاءمة المنهجية المتبعة من قبلهم، وكذلك ملاءمة ومعقولية نتائجهم واستنتاجاتهم، ومدى توافقها مع دلائل التدقيق الأخرى. وقام خبيرنا أيضاً بتقييم إذا ما كانت طرق ومبادئ التقييم متوافقة مع المعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين وملانمة للاستخدام في تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

قمنا كذلك مزهلات وخبرة خبراء التقييم وقرانا أحكام التكاليف مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو فرضت قيوداً على نطاق عملهم.

تُدرج الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير في بيان المركز المالي الموحد بمبلغ ٨٦٣,٧٦٩ ألف درهم ومبلغ ١١٤,٢١٥ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بما يمثل نسبة ٥٥% ونسبة ٧% من مجموع الموجودات، على التوالي. وخلال السنة، سجلت المجموعة خسارة قيمة عادلة بمبلغ ٦,٧٧٢ ألف درهم ومبلغ ٤,٥١٤ ألف درهم، على التوالي.

تتمثل سياسة المجموعة في قياس الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير بالقيمة العادلة. وتدرج الأرباح أو الخسائر ذات العلاقة في بيان الدخل الشامل الموحد.

تتسم عمليات تقييم الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير بأنها ذاتية في الأصل نظراً لأهمية التقديرات والأحكام التي تنطوي عليها.

راجع الإيضاح ٢-٥ للسياسة المحاسبية، والإيضاحات ٣-٦ و ٧ لمنهج التقييم المستخدم بواسطة المجموعة، والإيضاح ٤ للأحكام والتقييمات الرئيسية المستخدمة في تقييم هذه الاستثمارات العقارية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع أمر التدقيق الرئيسي

فحصنا البيانات المساندة في السجلات المحاسبية للمجموعة بخصوص عملية التقييم. وقد قمنا بتنفيذ إجراءات الفحص على أساس العينة لتكون على قناعة فيما يتعلق بدقة المعلومات المتعلقة بالعقارات التي توفرها الإدارة إلى خبراء التقييم.

راجعنا مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات ذات الصلة في الإفصاحات ٢-٥ و ٣-٣ و ٤ و ٦ و ٧ حول البيانات المالية الموحدة.

أمر التدقيق الرئيسي

التقييم العادل للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير (تابع)

تقييم الاستثمارات غير المدرجة المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق التالية على تقييم الاستثمارات المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي الموحد بمبلغ ١٢٩,١٣١ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، بما يمثل نسبة ٨% من مجموع الموجودات. وتتعلق هذه الاستثمارات بأربعة كيانات غير مدرجة.

فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المغلق، حصلنا على تقارير تقييم العقارات المعنية التي أعدها خبير مستقل مكلف من مدير الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، طبقنا القيمة الدفترية للعقارات المعنية مع أحدث البيانات المالية المدققة المتاحة للكيان المستثمر فيه.

تتألف استثمارات المجموعة من استثمار في صندوق استثمار عقاري مقفل بغرض الاستثمار في الموجودات العقارية المدرجة للربح في دولة الإمارات العربية المتحدة، وصندوق استثمار مفتوح تم إنشاؤه في دولة الإمارات المتحدة بغرض توليد عائد مرتفع وثابت، واستثمار في حقوق ملكية كيان غير مدرج تم تأسيسه في مركز دبي المالي العالمي بغرض الاستحواذ على عقار في الإمارات العربية المتحدة وتطويره والاحتفاظ به وتسويقه وتأجيريه وتشغيله واستبعاده وتقسيمه فرعياً والتعامل بأي صورة أخرى عليه، واستثمار في مؤسسة مالية تقدم خدمات التمويل الإسلامي وتمويل الشركات وإدارة الموجودات.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع امر التدقيق الرئيسي

امر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات غير المدرجة المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

بالنسبة للاستثمار الثاني، حصلنا على تقرير التدقيق على ضوابط الرقابة الصادر عن ممارس مستقل في أعمال التدقيق وذلك بشأن التصميم والكفاءة التشغيلية للضوابط المستخدمة من قبل مدير الصندوق في حساب صافي قيمة الموجودات للاستثمار. لم يتضمن التقرير أي رأي غير متحفظ. كما تم التأكد من صافي قيمة الموجودات وعدد الوحدات المحتفظ بها في الصناديق مع مدير الصندوق.

بالنسبة للاستثمار الثالث في حقوق الملكية، لا يزال الأصل الأساسي للكيان قيد الإنشاء. وحصلنا على تقرير التقييم المعد من قبل خبراء التقييم فيما يتعلق بمقارنات الكيان المستثمر فيه والذي قدمه الكيان المستثمر فيه إلى الإدارة. قمنا بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي الخاص بنا الذي قام بالتحقق من أن منهج التقييم المتبع من قبل خبراء التقييم يتفق مع المعايير المهنية للتقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وقد قيمنا أيضاً مؤهلات خبراء التقييم وخبراتهم. كما فحصنا البيانات المصدرية والافتراضات المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقييم مدى معقوليتها وملاءمتها.

يتم تصنيف القيمة العادلة للأدوات المالية غير المدرجة في الأسواق المالية، والتي لا تستند واحدة أو أكثر من مدخلاتها الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، ضمن المستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. وفي هذه الحالات، تحدد الإدارة المدخلات غير القابلة للملاحظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة في هذه الظروف.

أدى عدم توفر بيانات السوق القابلة للملاحظة إلى ظهور مستوى عالٍ من عدم اليقين والذاتية حول التقديرات حيث يمكن أن يكون لذلك تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، الأمر الذي قادنا إلى التركيز على هذا الجانب.

راجع الإيضاح ٢-١٦ للسياسة المحاسبية، والإيضاحين ٣-٣ و ٩ لأساس تقييم الاستثمارات المستخدم بواسطة المجموعة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع (تابع)

منهجنا في التدقيق (تابع)

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

كيفية تعامل مدقق الحسابات مع امر التدقيق الرئيسي

امر التدقيق الرئيسي

تقييم الاستثمارات غير المدرجة المصنفة كموجودات مالية
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

بالنسبة للاستثمار الرابع في حقوق الملكية، قمنا بفحص
الشراء الأولي للاستثمار. وراجعنا كذلك أحدث
المعلومات المالية المتاحة للكيان المستثمر فيه لتقييم أن
القيمة الدفترية للاستثمار المعني المثبتة في دفاتر الكيان
لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة العادلة المقدرة.

راجعنا مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات ذات العلاقة
في الإيضاح ٣-٣ والإيضاح ٩ حول هذه البيانات
المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى

يتحمل أعضاء مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا
عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يتطرق إلى المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي تأكيد عليها بأي صورة كانت.

وفيما يتعلق بتدقيقنا على البيانات المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة سلفاً، وفي سبيل
ذلك فإننا ننظر في ما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض بصورة جوهريّة مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات
التي توصلنا إليها أثناء التدقيق، أو ما إذا كانت تبدو أنها تتضمن أخطاء جوهريّة بصورة أو بأخرى.

إذا توصلنا - بناءً على العمل الذي نكون قد قمنا به - إلى وجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإننا ملزمون
ببيان هذه الحقائق في تقريرنا. وليس لدينا ما ندرجه في التقرير بهذا الشأن.



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع (تابع)

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة حول البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك إعدادها طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

وعند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن الإدارة تعد مسؤولة عن تقييم مدى قدرة المجموعة على الاستمرار في عملها التجاري والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بهذه الاستمرارية، وكذا استخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو وقف أنشطتها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل القائمون على الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يشمل رأينا. يعد التأكيد المعقول مستوى عالياً من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً على أن عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ستكشف دائماً عن أي خطأ جوهري إن وجد. يمكن أن تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر تلك الأخطاء، إفراداً أو إجمالاً، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه البيانات المالية الموحدة.

وفي إطار عملية التدقيق المنفذة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونبعث مبدأ الشك المهني طوال أعمال التدقيق. كما أننا نلتزم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تلامس تلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم الكشف عن أي أخطاء جوهرية ناتجة عن الاحتيال يعد أكبر من الخطر الناجم عن الخطأ حيث قد ينطوي الاحتيال على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تكوين فهم حول ضوابط الرقابة الداخلية المتعلقة بأعمال التدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية وما يتعلق بها من إفصاحات الإدارة.



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة إشراق العقارية ش.م.ع (تابع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

- معرفة مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها تحديد ما إذا كان هناك عدم يقين مادي يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة عاملة. وإذا توصلنا إلى وجود عدم يقين مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير مدقق الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية. إن الاستنتاجات التي نتوصل لها تتوقف على أدلة التدقيق التي يتم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تدفع المجموعة إلى التوقف عن الاستمرار كمنشأة عاملة.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة ونسقتها ومحتوياتها، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة على النحو الذي يضمن العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق على المجموعة والإشراف عليها وأدائها، ونظل مسؤولين دون غيرنا عن رأينا حول التدقيق.
- كما نتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق المقررين ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة نحددها في الرقابة الداخلية أثناء تدقيقنا.
- نقدم أيضاً للقائمين على الحوكمة ببانا بأننا قد امتثلنا للمتطلبات الأخلاقية المعمول بها في شأن الاستقلالية، كما أننا نبلغهم بجميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلاليتنا، وسبل الحماية منها إن لزم الأمر.
- ومن بين الأمور المنقولة للقائمين على الحوكمة، فإننا نحدد تلك الأمور التي كانت لها أهمية قصوى أثناء التدقيق على البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل بدورها أمور التدقيق الرئيسية، ثم ندرجها في تقرير مدقق الحسابات باستثناء ما تحظر النظم أو التشريعات الإفصاح عنه للرأي العام أو إذا قررنا - في حالات نادرة للغاية - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا إذا كنا نتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يترك تداعيات سلبية تفوق المزايا التي ستعود على الصالح العام من جراء هذا الإفصاح.



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة اشراق العقارية ش.م.ع (تابع)

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

إضافة إلى ذلك ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيكم بما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي اعتبرناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- (٢) أن البيانات المالية الموحدة قد أعدت، من كافة النواحي الجوهرية، طبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.
- (٣) أن المجموعة قد احتفظت بدفاتر محاسبية سليمة.
- (٤) أن المعلومات المالية التي يتضمنها تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للمجموعة.
- (٥) أن المجموعة قد قامت بالاستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كما هو مبين في الإيضاحين (٩) و(١٢) من البيانات المالية الموحدة.
- (٦) أن الإيضاح رقم (١٩) من البيانات المالية الموحدة يبين المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي بموجبها أبرمت هذه المعاملات.
- (٧) أنه بناءً على المعلومات المقدمة لنا لم يلفت انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المجموعة قد خالفت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أيًا من الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، أو فيما يتعلق بالشركة ونظامها الأساسي بشكل يمكن أن يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- (٨) أن المجموعة لم تقدم أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كما هو مبين في الإيضاح رقم (١) من البيانات المالية.

برايس ووترهاوس كوبرز
٢٠١٩

رامي ملرحان

سجل مدققي الحسابات المشغلين رقم ١١٥٢
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
١٠٣,١٢٣	٩٩,٩٧٠	٥	استثمارات عقارية
٨٨٣,٤٧٢	٨٦٣,٧٦٩	٦	استثمارات عقارية قيد التطوير
-	١١٤,٢١٥	٧	استثمارات متاحة للبيع
١١٧,٠٧٦	-	٨	دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاحة للبيع
٣٨,٠٧٦	-	٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	١٢٩,٤٠٠		
<u>١,١٤١,٧٤٧</u>	<u>١,٢٠٧,٣٥٤</u>		
			موجودات متداولة
٨٠,٣٠٠	-	١٠	أعمال تطوير قيد الإنجاز
٧٨	٩٠		مخزون
١٨,٩٣٧	٢٥,١٨٣	١١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٧,٣٣٥	١٥١,٢٥٧	١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢٣,٢٢٢	١٩	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
١٨١,٩٠٠	١٦٥,٥٦٠	١٣	أرصدة نقدية وبنكية
<u>٣٥٨,٥٥٠</u>	<u>٣٧٥,٤١٢</u>		
<u>١,٥٠٠,٢٩٧</u>	<u>١,٥٨٢,٧٦٦</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال والاحتياطيات
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	١٤	رأس المال
-	(٩,١٨٩)	١٤	أسهم خزينة
١٣٦,٩٧٩	١٣٧,٢٨٣	١٥	احتياطي قانوني
(٩٨٦,١٦٨)	(٩٨٣,٤٤٢)		خسائر متراكمة
-	(٢٦,٠٩٦)		احتياطي إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(٣٤٤)	-		تغيرات متراكمة في التقييم العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
<u>١,٤٧٥,٤٦٧</u>	<u>١,٤٤٣,٥٥٦</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
٦٤٨	٥٣٨	١٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
-	٦٧,٣٨٠	١٧	أقروض
<u>٦٤٨</u>	<u>٦٧,٩١٨</u>		
			مطلوبات متداولة
-	٤,٩٠٥	١٧	أقروض
٢٤,١٨٢	٢٦,٦٦٤	١٨	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	٣٩,٧٢٣	١٩	قرض من طرف ذي علاقة
<u>٢٤,١٨٢</u>	<u>٧١,٢٩٢</u>		
<u>٢٤,٨٣٠</u>	<u>١٣٩,٢١٠</u>		مجموع المطلوبات
<u>١,٥٠٠,٢٩٧</u>	<u>١,٥٨٢,٧٦٦</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصديق عليها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٩. رقم بالتوقيع عليها بالنيابة عن المجلس:

عضو مجلس إدارة

رئيس مجلس الإدارة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان الدخل الشامل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠١٧	٢٠١٨		
ألف درهم	ألف درهم		
٢٣,٢٦٣	٢٥,٩٩٧	٢٠	إيرادات
(٨,٦١٦)	(٧,٨٢٨)	٢١	تكاليف مباشرة
١٤,٧٤٧	١٨,١٦٩		إجمالي الربح
(٢١,١٧٦)	(٢١,٤٩٠)	٢٢	مصاريف عمومية وإدارية
(٢,٣٩١)	(١,١٥٨)		مصاريف بيع وتسويق
(٨,٨٢٠)	(٤,٤٧٩)		الخسارة التشغيلية
(١٥١)	(٦,٧٧٢)	٦	خسارة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
-	(٤,٥١٤)	٧	خسارة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية قيد التطوير
(٢,٩٠١)	-	١٠	انخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
٢٦,٢٠١	-	٩	ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع، بالصافي
٣,٨٨٠	٥,٦٧٠	١٢	تغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٩٥٠	١٠,٥١٠	٢٣	إيرادات التمويل، بالصافي
٨,٣٨٥	٢,٦١٥		إيرادات أخرى
٣٢,٥٤٤	٣,٠٣٠		ربح السنة
الدخل الشامل الآخر للسنة			
بنود لن يُعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة:			
-	(٢٥,٧٥٢)	٩	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٣٤٤)	-		بنود سيُعاد تصنيفها لاحقاً في الربح أو الخسارة:
٥,٧٢٤	-		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
بنود معاد تصنيفها إلى الربح والخسارة من الاستبعاد			
٥,٣٨٠	(٢٥,٧٥٢)		مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة
٣٧,٩٢٤	(٢٢,٧٢٢)		مجموع (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
٠,٠١٤	٠,٠١٣	٢٤	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

المجموع ألف درهم	احتياطي اعادة تقييم موجودات مالية بأقيمة العائلة من خلال السخل الشامل الآخر ألف درهم	تغيرات متراكمة في القيمة العائلة لاستثمارات متاحة للبيع ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	اسهم خزينة ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
١,٤٣٧,٥٤٢	-	(٥,٧٢٤)	(١,١٥٥,٤٥٨)	١٢٢,٧٢٥	-	٢,٢٢٥,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٧
٣٢,٥٤٤	-	٥,٣٨٠	٣٢,٥٤٤	-	-	-	ربح السنة
٣٧,٨٢٤	-	٥,٣٨٠	-	-	-	-	الدخل الشامل الاخر للسنة
-	-	-	٣٢,٥٤٤	٣,٢٥٤	-	-	مجموع الربح الشامل للسنة
١,٤٧٥,٤١٧	-	(٣٤٤)	(٩٨٦,١٢٨)	١٢٦,٩٧٩	-	٢,٢٢٥,٠٠٠	تحول إلى الاحتياطي القانوني الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
١,٤٧٥,٤١٧	-	(٣٤٤)	(٩٨٦,١٢٨)	١٢٦,٩٧٩	-	٢,٢٢٥,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨
-	(٢٤٤)	٣٤٤	-	-	-	-	إعادة تصنيف من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (إيضاح ٢-٢)
١,٤٧٥,٤١٧	(٢٤٤)	-	(٩٨٦,١٢٨)	١٢٦,٩٧٩	-	٢,٢٢٥,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ مُعاد بيته
٣,١٣٠	-	-	٣,١٣٠	-	-	-	ربح السنة
(٢٥,٧٥٢)	(٢٥,٧٥٢)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة لأخرى السنة
(٢٢,٦٢١)	(٢٥,٧٥٢)	-	-	-	-	-	مجموع الربح الشامل للسنة
-	-	-	٣,١٣٠	-	-	-	تحول إلى الاحتياطي القانوني
(٩,١٨٩)	-	-	(٣,٠٤)	٣,٠٤	-	-	اسهم خزينة مشتركة (إيضاح ١٤)
١,٤٤٢,٥٥٢	(٢٦,٠٩٦)	-	(٩٨٦,٤٤٢)	١٢٧,٢٨٢	(٩,١٨٩)	٢,٢٢٥,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الإيضاحات المرتبطة على الصفحات من ١٥ إلى ٥١ تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠١٨	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٣٢,٥٤٤	٣,٠٣٠		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات ل:
٤,٠١٢	٣,٠٧٦	٥	الإستهلاك
٢٨٣	٢٣٤	١٦	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٦,٨١٧)	(١١,٩٨٢)	٢٣	إيرادات الفوائد
٨٦٧	١,٤٧٢	٢٣	مصاريق الفوائد
١٥١	٦,٧٧٢	٦	خسارة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية
-	٤,٥١٤	٧	خسارة من التقييم العادل للاستثمارات العقارية قيد التطوير
٢,٩٠١	-	١٠	خسارة الانخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
(٣١,٩٢٥)	-		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
٥,٧٢٤	-		بنود معاد تصنفها إلى ربح أو خسارة من الاستبعاد
(١٢)	(٩٨)		ربح من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٣,٨٨٠)	(٥,٦٧٠)	١٢	تغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٥,٧٢٥)	(٢,٤٩٣)		إيرادات توزيعات الأرباح
			التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع مكافآت نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(١,٨٧٧)	(١,١٤٥)		
(١,٧٥٥)	(٣٤٤)	١٦	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			التغيرات في رأس المال العامل:
(٣,١٨١)	(١٩,٨٦١)	١٠	إضافات إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز، صافية من الخصومات
١	(١٢)		مخزون
(٥,٨٧٠)	(٩,٦٣١)		ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٩٦,٥٤٢)	٣٦٢		ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	(٣٣,٣٢٢)		مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
(١٠٩,٢٢٤)	(٦٣,٩٥٣)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
١,٤٠٣	١٣,٠٣٢		فوائد متبوضة
(١١٦,٧٥٠)	-		شراء استثمارات متاحة للبيع
١١٣,٩٩٩	-		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
(٧١٢)	(١٠٦)	٥	شراء ممتلكات ومعدات
١٢	٢٨١		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٧٢,٤٥٥)	(٧٤,٣٤١)		إضافات إلى استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦,٠٨٩		متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٣٨,٠٧٦)	-	٨	دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاحة للبيع
(١١,١٩٣)	(٣,٧٦٤)	٦	إضافات إلى استثمارات عقارية، صافية من الخصومات
٣,٣٩٠	٤,٨٢٨		توزيعات أرباح متبوضة
(٧٢٩)	٧٠٩		نقد مفيد
(١٢٥,٠٠٠)	٨٠,٨٠٠		ودائع مأمنية محررة / (موظفة)
(٢٤٧,١٦١)	٢٧,٥٢٨		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
-	٧٣,٥٠٠		متحصلات من قروض بنكية
-	٣٩,٧٢٣		قرض من طرف ذي علاقة
-	(١,٢٢٥)		فوائد مدفوعة
-	(١,٢١٥)		سداد قروض بنكية
-	(٩,١٨٩)	١٤	أسهم خزينة مشتراة
-	١٠١,٥٩٤		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٣٥٦,٣٨٥)	٦٥,١٦٩		صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
٤٠١,٤٨٩	٤٥,١٠٤		النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٥,١٠٤	١١٠,٢٧٣	١٣	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١ معلومات عامة

كانت شركة إشراق العقارية ش.م.ع ("الشركة") مسجلة مبدئياً كشركة مساهمة خاصة في إمارة أبوظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦. وفي ٧ يوليو ٢٠١١، تحولت الشركة إلى شركة مساهمة عامة. والشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، وتلتزم بأحكام قانون الشركات التجارية الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

الشركة مسجلة بموجب الرخصة التجارية رقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي رقم ٢٢٣٣٩٣. وعنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ١٠٨٧٣٧، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

في ١١ فبراير ٢٠١٩، أصدر مساهمو الشركة قراراً بتعديل اسم الشركة من "إشراق العقارية ش.م.ع" إلى "إشراق للاستثمار ش.م.ع"، والشركة بصدد الحصول على موافقة هيئة الأوراق المالية والسلع. ويعكس الاسم الجديد للشركة نموذج الأعمال والهوية المؤسسية الجديدة للشركة.

لم تقدم الشركة أي مساهمات اجتماعية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.

تشمل الأنشطة الرئيسية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم معاً باسم "المجموعة") أعمال العقارات وتشمل أعمال التطوير والبيع والاستثمار والبناء والإدارة وتقديم الخدمات المرتبطة بها.

فيما يلي الشركات التابعة للشركة:

الشركات التابعة	النشاط الرئيسي	الملكية النفعية في ٢٠١٧ و ٢٠١٨	بلد التأسيس
نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م*	الشقق الفندقية	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة
إشراق انترناشيونال بروبرتز	العقارات	١٠٠%	جزر الكايان
إشراق للإدارة المحدودة	إدارة الموجودات	١٠٠%	الإمارات العربية المتحدة

* يحتفظ ورنة أحد أعضاء مجلس الإدارة بملكية ٥١% من نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م نيابة عن الشركة، والذي تنازل عن الملكية النفعية إلى المجموعة.

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة مبينة أدناه. لقد تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على كافة السنوات المعروضة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

إن البيانات المالية الموحدة معدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة (الدراهم الإماراتي)، وهو العملة الوظيفية للشركة والشركات التابعة لها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على المنشآت التي تقوم بإعداد تقاريرها المالية وفق المعايير الدولية للتقارير المالية. كما تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ومن خلال الدخل الشامل الأخر.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القوانين النافذة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة إبداء رأيها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من إبداء الرأي أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للبيانات المالية الموحدة في الإفصاح رقم ٤.

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

دخل اثنان من المعايير الجديدة حيز التطبيق على فترة التقرير الحالية للمجموعة التي كان عليها تغيير سياساتها المحاسبية بسبب تطبيق المعايير التالية:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية".
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء".

يتم الإفصاح عن تأثير تطبيق هذه المعايير في الإفصاح ٢-٢. ولم يكن للمعايير الأخرى أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة ولم تتطلب أي تعديلات.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ صدر في يناير ٢٠١٦ ويتطلب الاعتراف بجميع عقود الإيجار في بيان المركز المالي تقريباً، بعد أن تم وقف العمل بالتمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية. وبموجب المعيار الجديد، يتم الاعتراف بالأصل المالي (حق استخدام البند المستأجر) والالتزام المالي بدفع الإيجارات، ويستثنى فقط من ذلك عقود الإيجار منخفضة القيمة وقصيرة الأجل. إن تطوراً تغيرات هامة على المعالجة المحاسبية للمؤجرين.

سيؤثر المعيار بالأساس على محاسبة عقود الإيجار التشغيلية للمجموعة. وكما في تاريخ التقرير، لم تحدد المجموعة بعد إلى أي مدى ستؤدي هذه الالتزامات إلى الاعتراف بموجودات ومطلوبات للدفعات المستقبلية وكيف سيؤثر ذلك على ربح المجموعة وتصنيف التدفقات النقدية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١-٢ أساس الإعداد (تابع)

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة لكن غير السارية على السنة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر (تابع)

يمكن تغطية بعض الالتزامات، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة، وقد تتعلق بعض الالتزامات بترتيبات لن تكون مؤهلة للتصنيف كعقود إيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. إن هذا المعيار إلزامي للفترات المحاسبية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٩ أو الفترات التي تليها. ولا تنوي المجموعة تطبيق المعيار قبل تاريخ سريانه.

لا توجد معايير أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تفسيرات صادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية كان يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية للمجموعة.

٢-٢ التغيير في السياسات المحاسبية

يشرح هذا الإيضاح تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" على البيانات المالية الموحدة للمجموعة، ويبين كذلك السياسات المحاسبية الجديدة التي طبقت اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨، وأوجه الاختلاف عن تلك المطبقة في السنوات السابقة.

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية"

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ محل أحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ المتعلق بالاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وتصنيفها وقياسها، وإلغاء الاعتراف بالأدوات المالية، وانخفاض قيمة الموجودات المالية، ومحاسبة التحوط.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بأثر رجعي بدون إعادة بيان المعلومات المقارنة. ونتيجة لذلك، فإن المعلومات المقارنة المقدمة لا تزال تحتسب وفقاً للسياسة المحاسبية السابقة للمجموعة.

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ إلى تغييرات في السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الموحدة. إن السياسات المحاسبية الجديدة مبينة أدناه. ووفقاً للأحكام الانتقالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (٧،٢،١٥) و(٧،٢،٢٦)، لم يتم تعديل الأرقام المقارنة.

(١) التصنيف والقياس

تم إعادة تصنيف الاستثمار في الأسهم غير المدرجة البالغة ١١٧ مليون درهم من استثمارات متاحة للبيع إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. وتم تحويل خسارة القيمة العادلة ذات الصلة البالغة ٠،٣ مليون درهم من التغييرات المترجمة في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع إلى احتياطي إعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨. وجميع الموجودات التي صنفت في السابق ضمن القروض والذمم المدينة سوف تصنف الآن ضمن الموجودات المقاسة بالتكلفة المطفأة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ التغير في السياسات المحاسبية (تابع)

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية" (تابع)

(٢) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تخضع الذمم المدينة التجارية للمجموعة إلى نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

عدلت المجموعة منهجها لانخفاض القيمة بموجب المعيار الدولي رقم ٩ للذمم المدينة. ولا يؤثر التغير في منهج انخفاض القيمة على الأرباح المحتجزة وحقوق الملكية للمجموعة.

وفي حين يخضع النقد وما في حكمه أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي رقم ٩، لا تعتبر خسارة انخفاض القيمة المحددة ذات أهمية.

تطبق المجموعة المنهج المبسط للمعيار الدولي رقم ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، الذي يستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية.

لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم التجارية المدينة بناءً على خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وأيام التأخر في السداد. يستند مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة على افتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسارة المتوقعة. تستخدم الإدارة حكمها في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لحساب انخفاض القيمة وتطبيقها على التعرض في حالة التعثر وصولاً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة بتاريخ التقرير.

تستند الإدارة في وضع افتراضاتها على البيانات التاريخية للمجموعة وظروف السوق الحالية، وكذلك التقديرات القائمة على النظرة المستقبلية.

وعلاوة على ما سبق، يتم تسجيل مخصص محدد للعملاء الذين تتوفر لهم مؤشرات محددة على انخفاض القيمة وذلك على أساس كل حالة على حدة.

وعلى هذا الأساس، كان تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ غير جوهري ولم يتطلب أي تعديلات كما في ١ يناير ٢٠١٨.

يتم شطب الذمم المدينة التجارية عندما لا يوجد توقعات معقولة للتحصيل. وتتضمن المؤشرات التي تشير إلى عدم وجود توقعات معقولة للتحصيل، من بين أمور أخرى، فشل المدين في الاتفاق على خطة سداد مع المجموعة والفشل في أداء الدفعات التعاقدية.

(ب) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ مما أدى إلى تغييرات في السياسات المحاسبية. لم تدرج أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية الموحدة لأن أثر التطبيق كان غير جوهري.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢.٢ التغير في السياسات المحاسبية (تابع)

(ب) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" (تابع)

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل، يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد، التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة، سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل السلع أو الخدمات المتفق عليها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد، بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يمثل مقدار الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥: الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتسجل الإيرادات على مدى فترة من الزمن إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. ينلقى العميل ويستفيد في نفس الوقت من المزايا التي يوفرها أداء المجموعة عندما تفي المجموعة بالأداء.
٢. ينشئ أداء المجموعة أصلاً يقع تحت سيطرة العميل أو يحسنه عند إنشاء هذا الأصل أو تحسينه.
٣. لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً مع استخدام بديل للشركة ويكون للمنشأة حق ملزم بقبض دفعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢-٢ التغيير في السياسات المحاسبية (تابع)

(ب) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء" (تابع)

الإيرادات التشغيلية من الفنادق

تتمثل الإيرادات في الإيرادات من غرف الفنادق والأغذية والمشروبات والخدمات المرتبطة الأخرى المقدمة. ويتم تقديم الفواتير للعملاء عند توفير الخدمات خلال الفترة. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عند تقديم الخدمات لأن هذا هو الوقت الذي يكون فيه المبلغ غير مشروط لأنه لا يلزم إلا مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تتجاوز فيها الفترة بين تحويل البضائع أو الخدمات المنفق عليها إلى العميل والدفع من قبل العميل سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات بناءً على القيمة الزمنية للمال. لم تتأثر مصادر الإيرادات الأخرى للمجموعة جوهرياً بتطبيق المعيار الدولي رقم ١٥.

٣-٢ أساس التوحيد

الشركات التابعة

تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة:

- لديها سلطة على الكيان المستثمر فيه.
- معرضة لعائدات متغيرة أو تمتلك حقوقاً من جزاء مشاركتها في الكيان المستثمر فيه.
- لديها القدرة على استخدام السلطة على الكيان المستثمر فيه للتأثير على حجم عوائد المستثمر.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الكيان المستثمر فيه إذا كانت الظروف تشير إلى وجود تغييرات على عنصر واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المذكورة أعلاه.

عندما تكون حقوق التصويت لدى المجموعة أقل من حقوق الأغلبية في الكيان المستثمر فيه، فإننا نتمتع بالسلطة على الكيان المستثمر فيه عندما نمتلك حقوق تصويت كافية تمنحها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة بالكيان المستثمر فيه من جانب واحد. ننظر المجموعة في جميع الوقائع والظروف ذات العلاقة عند قيامها بتقييم ما إذا كانت حقوق التصويت التي تملكها كافية لكي تمنحها السلطة على الكيان المستثمر فيه أم لا، ويشمل ذلك:

- حجم ما تملكه المجموعة من حقوق تصويت مقابل حجم ما يملكه حملة حقوق التصويت الآخرين وتوزيعها فيما بينهم.
- حقوق التصويت المحتملة المملوكة للمجموعة وأصحاب الأصوات الآخرين والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة من اتفاقيات تعاقدية أخرى.
- أي وقائع أو ظروف أخرى تشير إلى أن المجموعة قادرة، أو غير قادرة، في الوقت الحالي على توجيه الأنشطة ذات الصلة حين يقتضي الأمر اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣-٢ أساس التوحيد (تابع)

الشركات التابعة (تابع)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على حق السيطرة على الشركة التابعة و/أو يتوقف التوحيد عندما تفقد الشركة السيطرة عليها. وعلى وجه التحديد، فإن إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة تُدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد اعتباراً من التاريخ الذي تكتسب فيه الشركة حق السيطرة على الشركة التابعة حتى تاريخ انتهاء سيطرة الشركة عليها.

تُعزى الأرباح أو الخسائر لكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخر إلى مالكي المجموعة والحصص غير المسيطرة. كما يُعزى إجمالي الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة وإلى الحصص غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة حتى تتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة الحالية

تُحتسب التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة سيطرتها على الشركات التابعة كمعاملات لحقوق الملكية. ويتم تعديل القيم الدفترية لحصص المجموعة وكذلك الحصص غير المسيطرة بما يعكس أثر التغيرات في الحصص في الشركات التابعة. كما يتم إدراج أي فرق بين القيمة التي يتم بها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المقبوض مباشرة في حقوق الملكية ويُنسب إلى مساهمي الشركة الأم.

إذا أدى أي تغيير في حصة ملكية المجموعة في أي شركة تابعة إلى فقدان السيطرة على الشركة التابعة، يتم إيقاف تسجيل موجودات ومطلوبات الشركة التابعة بما في ذلك أي شهرة. ويعاد كذلك تصنيف المبالغ التي سبق تسجيلها في الدخل الشامل الأخر فيما يتعلق بهذه المنشأة إلى بيان الدخل الموحد أو يتم نقلها مباشرة إلى الأرباح المحتجزة.

كما يُعاد قياس أي حصة مستبقة من حصص حقوق الملكية في المنشأة بالقيمة العادلة. إن الفرق بين القيمة الدفترية للحصة المستبقة في تاريخ فقدان السيطرة وقيمتها العادلة يتم تسجيله في بيان الدخل الموحد.

٤-٢ ممتلكات ومعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة. تشمل التكلفة التاريخية النفقات المنسوبة مباشرة إلى الاستحواذ على الأصل.

لا يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو احتسابها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوق به. يتم تحميل كافة مصاريف أعمال التصليح والصيانة الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٤-٢ ممتلكات ومعدات (تابع)

يُحتسب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع تكلفة الموجودات وصولاً إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة على النحو التالي:

السنوات	ميان
٢٥	مركبات
٥ - ٤	أجهزة وبرمجيات حاسوب
٤ - ٢	أثاث وديكور ومعدات مكتبية
١٠ - ٢	

لا يحتسب استهلاك على الأرض.

تتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات وأعمارها الإنتاجية، وتعديلها عند الضرورة، بتاريخ كل تقرير.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل مباشرة إلى القيمة الممكن استردادها إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من القيمة المقدرة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر من عمليات الاستبعاد بمقارنة العوائد مع القيمة الدفترية، ويتم إدراجها ضمن بيان الدخل الشامل الموحد.

٥-٢ استثمارات عقارية واستثمارات عقارية قيد التطوير

إن العقارات المُحتفظ بها بغرض جني عوائد من تأجيرها على المدى الطويل أو لزيادة رأس المال أو لكليهما أو العقارات غير المأهولة بواسطة المجموعة يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

وتشتمل الاستثمارات العقارية أيضاً على العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كاستثمارات عقارية.

يتم تقييم الاستثمار العقاري مبدئياً بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة، وإن اقتضت الضرورة تكاليف الاقتراض.

وبعد الاعتراف المبدئي، تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. ويقاس الاستثمار العقاري قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان يمكن تحديدها بصورة موثوقة.

يتم قياس الاستثمارات العقارية قيد الإنشاء، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق وتتوقع المجموعة قابلية تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق عند إتمام إنشائها، بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق أو ينتهي إنشاؤها، أيهما أسبق.

تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة المعدلة، عند الضرورة، تبعاً للفروق في طبيعة الأصل المعني وموقعه وحالته.

إذا لم تكن هذه المعلومات متوفرة، تستخدم المجموعة طرقاً بديلة للتقييم مثل أحدث الأسعار في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٥-٢ استثمارات عقارية واستثمارات عقارية قيد التطوير (تابع)

تُجرى أعمال التقييم كما في تاريخ التقرير بواسطة خبير معتمد يتمتع بمؤهلات مهنية مناسبة ومعترف بها ولديه خبرة سابقة في موقع وفئة الاستثمار العقاري الجاري تقييمه. تشكل أعمال التقييم الأساس المستخدم في تحديد القيم الدفترية في البيانات المالية الموحدة.

أما الاستثمار العقاري الذي يعاد تطويره بهدف الاستمرار في استخدامه كاستثمار عقاري أو التي أصبحت سوقه أقل نشاطاً فيستمر قياسه بالقيمة العادلة.

تعكس القيمة العادلة للاستثمار العقاري، من بين أمور أخرى، الإيرادات من عقود الإيجار الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يضعها المشاركون في السوق عند تسعير العقار في ظل ظروف السوق الحالية.

لا تُرسل النفقات اللاحقة وتضاف إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكلٍ موثوقٍ به. تدرج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصرف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من الاستثمار العقاري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

تحسب التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد. ويتم إيقاف الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم استبعادها.

عندما تقوم المجموعة باستبعاد عقار ما بقيمته العادلة في معاملة تتم على أساس تجاري بحت، يتم تعديل القيمة الدفترية مباشرة قبل عملية البيع إلى سعر المعاملة ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل الموحد.

في حال قيام مالك الاستثمار العقاري بشغل العقار، يُعاد تصنيف هذا العقار ويُدرج ضمن فئة الممتلكات والمعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته وذلك للأغراض المحاسبية اللاحقة.

٦-٢ أعمال تطوير قيد الإنجاز

يتم الاحتفاظ بالعقارات التي يتم الاستحواذ عليها أو تشييدها بغرض بيعها في سياق العمل الاعتيادي، بدلاً من الاستفادة من تأجيرها أو زيادة قيمة رأس المال، كعقارات محتفظ بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز (عقارات بغرض التطوير) ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وتشمل التكلفة ما يلي:

- حقوق التملك الحر والإيجار للأرض.
- المبالغ المدفوعة إلى المقاولين عن أعمال الإنشاءات.
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف تجهيز الموقع والرسوم المهنية للخدمات القانونية ورسوم نقل العقار والمصاريف الإضافية للإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٦-٢ أعمال تطوير قيد الإنجاز (تابع)

يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري في سياق العمل الاعتيادي بناءً على أسعار السوق في تاريخ بيان المركز المالي الموحد والمخصوم بالقيمة الزمنية للنقد إذا كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم إدراج العمولات غير القابلة للاسترداد المدفوعة إلى وكلاء البيع نظير بيع وحدات عقارية كمصاريف عند الاعتراف بإيرادات هذا البيع.

٧-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات الخاضعة للاستهلاك أو الإطفاء للتخري عن حدوث انخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة انخفاض في القيمة بمقدار المبلغ الذي نقل به القيمة الدفترية للأصل عن القيمة الممكن استردادها. والقيمة الممكن استردادها هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيهما أعلى. ولأغراض تقييم انخفاض القيمة، يتم إدراج الموجودات في أدنى المستويات التي يوجد لها تدفقات نقدية يمكن تحديدها بشكل منفصل (وحدات تكوين النقد). تتم مراجعة الموجودات غير المالية التي تعرضت لانخفاض في قيمتها لاحتمال عكس انخفاض القيمة بتاريخ كل تقرير.

٨-٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير البضائع المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق العمل الاعتيادي. فإذا كان من المتوقع تحصيل هذه الذمم المدينة في غضون سنة واحدة أو أقل، يتم تصنيفها كموجودات متداولة، وخلافاً لذلك يتم عرضها كموجودات غير متداولة. تحتسب الذمم المدينة التجارية ميدنياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. وتمثل الذمم المدينة التجارية الأخرى المبالغ المدفوعة مقدماً والفوائد المستحقة والضمانات المدفوعة في نهاية السنة.

٩-٢ نقد وما في حكمه

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من الأرصدة النقدية والبنكية والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل بفترة استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل.

١٠-٢ ذمم دائنة تجارية وأخرى

الذمم الدائنة التجارية والأخرى هي عبارة عن التزامات بسداد قيمة البضائع أو الخدمات التي يتم الحصول عليها في سياق العمل الاعتيادي من الموردين. يتم تصنيف الذمم الدائنة التجارية والأخرى كمطلوبات متداولة إذا كانت هذه الذمم مستحقة السداد خلال سنة واحدة أو أقل، وخلافاً لذلك يتم عرضها كمطلوبات غير متداولة.

يتم الاعتراف بالذمم التجارية الدائنة ميدنياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١١-٢ مخزون

يتم بيان المخزون بسعر التكلفة أو بصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تحديد التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح، وتشمل تكلفة الشراء والشحن والتأمين والمصاريف الأخرى ذات الصلة المتكبدة في جلب البضائع لموقعها الحالي وحالتها الراهنة، باستثناء تكاليف الاقتراض. إن صافي القيمة البيعية يمثل سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي، ناقصاً مصاريف البيع المتغيرة المعمول بها.

١٢-٢ منافع الموظفين

يتم رصد مخصص للالتزام المقدر لمستحقات الموظفين من الإجازات السنوية وتذاكر السفر نتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المستحقين حتى تاريخ التقرير.

كما يتم رصد مخصص للالتزام المقدر لمكافآت الموظفين ويحتسب سنوياً باستخدام طريقة الوحدة الإضافية المقدرة. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزامات المنافع المحددة بخضم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام معدلات الفائدة للسندات المؤسسية عالية الجودة المقومة بالعملة التي سُدفع بها المكافآت.

يتم بيان المخصص المتعلق بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كمطلوب متداول ويدرج ضمن بند "ذمم دائنة تجارية وأخرى"، بينما يتم عرض المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة كمطلوب غير متداول.

١٣-٢ مخصصات

تُحتسب المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قانوني أو ضمني حالي نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تكبد موارد لتسوية الالتزام ويكون بالإمكان قياس مبلغ الالتزام بشكلٍ موثوق به.

١٤-٢ قروض

تحتسب القروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم بيان القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع احتساب أي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في بيان الدخل الشامل الموحد على مدى فترة القروض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

١٥-٢ تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض العامة والخاصة التي تتعلق مباشرة بالاستحواذ على موجودات مؤهلة أو تشييدها أو إنتاجها تتم رسملتها كجزء من تكلفة الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استيفاء جميع الشروط التالية: (أ) تكبد النفقات على الموجودات و(ب) تكبد تكاليف الاقتراض و(ج) القيام بالأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المقصود منه. تتوقف الرسملة عند اكتمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستعمال المقصود منه.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل الشامل الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٢ الأدوات المالية

تحتسب الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

(أ) الموجودات المالية

(١) التصنيف

تصنف المجموعة موجوداتها المالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٨ في فئتي القياس التاليتين:

- تلك التي تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال الدخل الشامل الآخر أو من خلال الربح أو الخسارة).
- تلك التي تقاس بالتكلفة المطفأة. ويعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمنشأة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

يعتمد التصنيف على النموذج التجاري للمنشأة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية.

بالنسبة للموجودات المقاسة بالقيمة العادلة، تدرج الأرباح والخسائر إما في الربح أو الخسارة أو في بيان الدخل الشامل الآخر الموحد. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات الدين، فسوف يعتمد هذا على النموذج التجاري المحتفظ بالاستثمار من خلاله. وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، فإن ذلك سيتوقف على ما إذا كانت المجموعة قد اختارت نهائياً في وقت الاعتراف المبدئي أن تحتسب الاستثمار في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

لا تعيد المجموعة تصنيف استثمارات الدين إلا في حالة واحدة وهي أن تقوم بتغيير النموذج التجاري المستخدم في إدارة تلك الموجودات.

(٢) الاعتراف والاستبعاد

تحتسب المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة - وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم إيقاف احتساب الموجودات المالية بانقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند تحويلها مع قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر وعوائد الملكية بشكل كامل.

(٣) القياس

تقوم المجموعة عند الاعتراف المبدئي بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زانداً، في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة التي يمكن أن تنسب مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية. يتم تسجيل تكاليف المعاملة للموجودات المالية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن المصاريف في حساب الربح أو الخسارة.

يؤخذ في الاعتبار جميع الموجودات المالية عند تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية الخاصة بها تمثل فقط دفعات للمبالغ الأصلية والفائدة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٢ الأدوات المالية (تابع)

(١) الموجودات المالية (تابع)

(٣) القياس (تابع)

أدوات الدين

يعتمد القياس اللاحق لأدوات الدين على النموذج التجاري المتبع من قبل المجموعة في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية للموجودات. تصنف المجموعة أدوات الدين الخاصة بها في الفئات التالية:

التكلفة المطفأة: يقاس بالتكلفة المطفأة الموجودات المحتفظ بها لتجميع التدفقات النقدية التعاقدية عندما تمثل هذه التدفقات النقدية فقط دفعات للمبالغ الأصلية والفائدة. تدرج إيرادات الفوائد من هذه الموجودات المالية في إيرادات التمويل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. إن الأرباح والخسائر الناجمة عن إلغاء الاعتراف يتم تسجيلها مباشرة في الربح أو الخسارة ويتم عرضها في الأرباح / (الخسائر) الأخرى مع أرباح وخسائر الصرف الأجنبي. ويتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة في بند منفصل في بيان الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة: يقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموجودات التي لا تستوفي معايير تسجيلها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استثمارات الدين التي تقاس كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن حساب الربح أو الخسارة وتعرض بالصافي في الأرباح / (الخسائر) الأخرى في الفترة التي تنشأ فيها.

أدوات حقوق الملكية

تقيس المجموعة في وقت لاحق جميع استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة. إذا ما قررت إدارة المجموعة عرض أرباح وخسائر القيمة العادلة في استثمارات حقوق الملكية ضمن بيان الدخل الشامل، لا يعاد تصنيف أرباح وخسائر القيمة العادلة لاحقاً للربح أو الخسارة بعد استبعاد الاستثمار. يستمر الاعتراف بتوزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى عندما يتقرر حق المجموعة في استلام الدفعات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ضمن بند أرباح / (خسائر) أخرى في بيان الربح أو الخسارة بحسب الحال. ولا يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة (وعكس خسائر انخفاض القيمة) على استثمارات حقوق الملكية المقاسة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بشكل منفصل عن غيرها من التغيرات في القيمة العادلة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

(١) ندم مدينة تجارية وأخرى

بالنسبة للذمم المدينة التجارية، تقوم المجموعة بتطبيق النهج المبسط الذي يسمح به المعيار الدولي رقم ٩، والذي يتطلب الاعتراف بالخسائر المتوقعة على مدى العمر منذ الاعتراف المبني بالذمم المدينة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٦-٢ الأدوات المالية (تابع)

(أ) الموجودات المالية (تابع)

(٢) النقد وما في حكمه

يخضع النقد وما في حكمه أيضاً لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (إيضاح ١٣).

الغاء الاعتراف

يُلغى الاعتراف بالأصل المالي (أو، إن أمكن، جزء من الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية المماثلة) في أي من الحالات التالية:

- عندما تنقضي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أن تتحمل التزامات بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون أي تأخير ملموس تجاه أي طرف آخر في ضوء ترتيبات "تمرير المدفوعات" وإما (أ) أن تكون الشركة قد حوّلت كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل بشكل كامل أو (ب) لم تقم بتحويل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بالأصل بشكل كامل، ولكنها تكون قد حولت حق السيطرة على الأصل.

(ب) المطلوبات المالية

تتألف المطلوبات المالية في الأساس من قروض ودم داتنة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة إلى طرف ذي علاقة. تقاس المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتدرج لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المطلوبات المالية للمجموعة كمطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة.

القياس اللاحق

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس القروض والتمويلات والمبالغ المستحقة لطرف ذي علاقة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

الغاء الاعتراف

يُلغى الاعتراف بالمطلوب المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوب أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يتم استبدال مطلوب مالي حالي بأخر من نفس المفروض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل كإلغاء للاعتراف بالمطلوب الأصلي ويتم الاعتراف بمطلوب جديد في بيان الدخل الشامل إضافة إلى الفرق بين القيم الدفترية للمطلوب الأصلي والجديد.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

١٧-٢ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية وبيان صافي القيمة في بيان المركز المالي في حالة واحدة فقط وهي أن يتوفر حق قانوني حالي واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المحتسبة ويكون هناك نية للتسوية على أساس الصافي أو بيع الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

١٨-٢ أسهم خزينة

إن أدوات حقوق الملكية الخاصة المملوكة للشركة أو لأي من شركاتها التابعة (أسهم الخزينة) تخصم من الاحتياطات الأخرى وتحتسب على أساس المتوسط المرجح للتكلفة. يتم تسجيل المبالغ المدفوعة أو المقبوضة عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الخاصة بالشركة مباشرة في حقوق الملكية. ولا يتم تسجيل أي ربح أو خسارة في بيان الدخل الشامل الموحد نتيجة شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أي أدوات خاصة لحقوق الملكية.

١٩-٢ ضريبة القيمة المضافة

يتم دفع ضريبة القيمة المضافة للمخرجات إلى السلطات الضريبية عند (أ) تحصيل الذمم المدينة من العملاء أو (ب) تسليم البضائع أو الخدمات إلى العملاء، أيهما أقرب. تكون ضريبة القيمة المضافة للمدخلات عموماً قابلة للاسترداد مقابل ضريبة القيمة المضافة للمخرجات عند استلام فاتورة ضريبة القيمة المضافة. تسمح السلطات الضريبية بتسوية ضريبة القيمة المضافة على أساس الصافي. يتم إدراج ضريبة القيمة المضافة المتعلقة بالمبيعات والمشتريات في بيان المركز المالي الموحد على أساس إجمالي ويتم الإفصاح عنها بشكل منفصل كموجودات ومطلوبات. عند تكوين مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للمبلغ الإجمالي للمدين بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة.

٢٠-٢ تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

تفاس البنود المدرجة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة وتُعرض باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها ("العملة الوظيفية"). إن البيانات المالية الموحدة معروضة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي")، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة والشركات التابعة لها.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات الناشئة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. كما يتم احتساب أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة، في بيان الدخل الشامل الموحد.

يتم عرض أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض لأجل والنقد وما في حكمه في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن بند "صافي تكاليف التمويل".

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٠-٢ تحويل العملات الأجنبية (تابع)

(ب) المعاملات والأرصدة (تابع)

يتم إدراج فروق التحويل المتصلة بالتغيرات في التكلفة المطفأة ضمن الربح أو الخسارة، بينما يتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات المبدئية. أما البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السارية في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

إن التغيرات في القيمة العادلة للأوراق المالية النقدية المقومة بالعملات الأجنبية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع يتم تحليلها إلى فروق ناتجة عن التغيرات في التكلفة المطفأة للورقة المالية وتغيرات أخرى في القيمة الدفترية للورقة المالية.

٢١-٢ الاعتراف بالإيرادات

تعترف المجموعة بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات، كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥:

- الخطوة رقم ١: تحديد العقد مع العميل.
- الخطوة رقم ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.
- الخطوة رقم ٣: تحديد سعر المعاملة.
- الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد.
- الخطوة رقم ٥: إدراج الإيرادات عندما تقوم المنشأة بالوفاء بالتزام الأداء.

تقاس الإيرادات بناء على المقابل الذي نتوقع المجموعة الحصول عليه من العقد مع العميل ولا يشمل ذلك المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل.

فيما يلي سياسات الاعتراف بالإيرادات الخاصة بمنتجات وخدمات المجموعة:

الإيرادات من الفنادق

تمثل الإيرادات من غرف الفنادق والأغذية والمشروبات والخدمات المرتبطة الأخرى المقدمة. ويتم تقديم الفواتير للعملاء عند توفير الخدمات خلال الفترة. يتم الاعتراف بالذمم المدينة عند تقديم الخدمات لأن هذا هو الوقت الذي يكون فيه المبلغ غير مشروط لأنه لا يلزم إلا مرور الوقت قبل أن يستحق السداد.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٢٢-٢ إيجارات

(أ) المجموعة كمستأجر في عقد إيجار تشغيلي

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها طرف آخر، المؤجر، بجزء كبير من مخاطر ومزايا الملكية كمعقود إيجار تشغيلي. ويتم تحميل الدفعات بما فيها المقدمات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي (صافية من أي حوافز مقبوضة من المؤجر) إلى بيان الدخل الشامل الموحد بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

(ب) المجموعة كمؤجر في عقد إيجار تشغيلي

تدرج العقارات المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلي ضمن الاستثمارات العقارية في بيان المركز المالي الموحد.

إيرادات الإيجار

يتم الاعتراف بالإيرادات من تأجير الاستثمارات العقارية في بيان الدخل الشامل الموحد على أساس القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ عوامل المخاطر المالية

تتعرض المجموعة من خلال أنشطتها لمخاطر مالية متنوعة وهي: مخاطر السوق (تشمل مخاطر صرف العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يهدف عملية إدارة المخاطر لدى المجموعة بوجه عام إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

(أ) مخاطر السوق

(١) مخاطر صرف العملات الأجنبية

لا تواجه المجموعة أي تعرض هام لمخاطر صرف العملات الأجنبية. وتنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المسجلة في البيانات المالية الموحدة والمقومة بعملة غير العملة الوظيفية. ولا ترى الإدارة بأن المجموعة معرضة لأي مخاطر هامة لأسعار العملات.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(أ) مخاطر السوق (تابع)

(٢) مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار سندات حقوق الملكية بسبب الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة وتصنفها في بيان المركز المالي كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وكاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة. وإدارة مخاطر الأسعار الناشئة عن الاستثمارات في سندات حقوق الملكية، قامت المجموعة بتتبع محافظتها. وبناء على نماذج المحاكاة المنجزة، فإن التأثير على مجموع الدخل الشامل بسبب أي ارتفاع / انخفاض بنسبة ١٠% في أسعار الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يبلغ ١٥,١٥٢ ألف درهم (٢٠١٧: ٧,٧٦٦ ألف درهم). وتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر تسعير إيجارات العقارات التجارية في السوق. وترى إدارة المجموعة أن أسعار الإيجارات تتماشى مع توقعاتها وميزانيتها ومعدل الإشغال المتوقع. وبالتالي، فإن مخاطر الأسعار ضئيلة.

(٣) مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تعتبر إيرادات المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية بعيدة إلى حد كبير عن التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على ودائعها البنكية. فيما لو كانت أسعار الفائدة قد ارتفعت / انخفضت بواقع ١٠٠ نقطة أساس وظلت جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكانت أرباح المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ قد ارتفعت / انخفضت بمبلغ ١,٢ مليون درهم (٢٠١٧: ١ مليون درهم).

تتعرض المجموعة من خلال القروض المصدرة بأسعار فائدة متغيرة لمخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية. وتتمثل سياسة المجموعة في إدارة هذه المخاطر استناداً إلى تقييم الإدارة للخيارات المتوفرة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، فيما لو ارتفعت / انخفضت معدلات الفائدة على القرض لأجل بنسبة ١% مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى، لكان ربح السنة قد انخفض / ارتفع بمبلغ ١٥٠ ألف درهم (٢٠١٧: لا شيء)، وذلك كنتيجة رئيسية لارتفاع / انخفاض التغير في معدل الفائدة على القروض البنكية.

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في تكبد الطرف الأخر خسارة مالية. تهدف المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء بتحديد سقف ائتمانية لكل عميل على حدة والرقابة على الذمم المدينة القائمة.

تتمثل سياسة المجموعة في إيداع النقد وما في حكمه والودائع قصيرة الأجل لدى بنوك ومؤسسات مالية مرموقة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

١-٣ عوامل المخاطر المالية (تابع)

(ج) مخاطر السيولة

تتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة نقدية كافية وتوفير التمويل من خلال حجم ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها. ونظراً للطبيعة الحساسة لأنشطة العمل، تهدف الإدارة إلى الحفاظ على مرونة عملية التمويل بتوفير قنوات ائتمانية ملتزم بها، بما في ذلك التمويل من خلال الأطراف ذات العلاقة. يتم تسوية الذمم الدائنة التجارية في المعتاد خلال ٦٠ يوماً من تاريخ الشراء.

يلخص الجدول أدناه أجال استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و٢٠١٧ بناءً على الدفعات التعاقدية غير المخصومة والمعدلات السائدة في السوق:

تحت الطلب درهم	أقل من ٣ أشهر درهم	٣ إلى ١٢ شهوراً درهم	أكثر من سنة واحدة درهم	المجموع درهم	
-	١٨,٧٣٩	-	-	١٨,٧٣٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	-	٣٩,٧٢٣	-	٣٩,٧٢٣	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	٢,١٢٢	٦,٣٦٨	٨٧,٧٤٣	٩٦,٢٢٣	قرض من طرف ذي علاقة
-	٢٠,٨٦١	٤٦,٠٩١	٨٧,٧٤٣	١٥٤,٦٩٥	قروض
-	١٦,٥٠٦	-	-	١٦,٥٠٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
-	-	-	-	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢-٣ إدارة رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على الاستمرار كمنشأة عاملة بهدف توفير العوائد للمساهمين والمزايا لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأس المال الأمثل الذي يعمل على الحد من تكلفة رأس المال. ويهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل قيمة توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. ولم تكن هناك تغييرات في سياسة المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة.

تراقب المجموعة رأس المال على أساس نسبة المديونية. يتم حساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع حقوق الملكية زائداً صافي الدين. يُحتسب صافي الدين على أساس مجموع القروض (شاملة القروض المتداولة وغير المتداولة كما هو وارد في بيان المركز المالي) مخصوماً منها النقد وما في حكمه، بينما يتم حساب مجموع رأس المال على أساس مجموع حقوق الملكية كما هو وارد في بيان المركز المالي زائداً صافي الدين.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٢-٣ إدارة رأس المال (تابع)

كانت نسب المديونية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ على النحو التالي:

ألف درهم	
١١٢,٠٠٨	قروض
(١٦٥,٥٦٠)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
(٥٣,٥٥٢)	صافي الدين
١,٤٤٣,٥٥٦	مجموع حقوق الملكية
١,٣٩٠,٠٠٤	مجموع رأس المال
(%٣,٨٥)	نسبة المديونية

بموجب شروط تسهيلات القروض الرئيسية، يجب على المجموعة الامتثال للتعهدات المالية التالية:

- أن يظل معدل تغطية خدمة الدين عند ١:٢,٢.
- ألا يتجاوز معدل القرض إلى القيمة نسبة ٦٢%.

امتثلت المجموعة لهذه التعهدات خلال فترة التقرير.

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

إن أي مستوى من مستويات قياس القيمة العادلة الذي يتم على أساسه قياس القيمة العادلة بكاملها يتم تحديده على أساس أقل مستوى من المعطيات التي تعتبر هامة لقياس القيمة العادلة ككل. وفي سبيل ذلك، فإن أهمية المعطيات يتم تقييمها على أساس أسلوب قياس القيمة العادلة ككل. إن تقييم مدى أهمية معطيات معينة في قياس مجمل القيمة العادلة يتطلب بعض الاجتهادات ومراعاة العوامل المتعلقة بالموجودات أو المطلوبات. فإذا كان أسلوب قياس القيمة العادلة يعتمد على معطيات جديدة بالملاحظة تحتاج إلى إجراء تعديلات هامة عليها استناداً إلى معطيات غير جديدة بالملاحظة أو أي معطيات أخرى غير جديدة بالملاحظة، يعتبر أسلوب القياس من أساليب القياس المدرجة ضمن المستوى الثالث.

فيما يلي بيان بأساليب قياس القيمة العادلة من حيث التسلسل الهرمي لأساليب قياس القيمة العادلة:

- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة (المستوى الأول).
- المعطيات الأخرى بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة ضمن المستوى الأول، الجديدة بالملاحظة بالنسبة للأصل أو المطلوب، سواء كانت مباشرة (وهي الأسعار) أو غير مباشرة (وهي المستمدة من الأسعار) (المستوى الثاني).
- المعطيات الخاصة بالأصل أو المطلوب التي لا تستند إلى بيانات سوق جديدة بالملاحظة (وهي المعطيات غير الجديدة بالملاحظة) (المستوى الثالث).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

٣-٣ تقدير القيمة العادلة (تابع)

يحل الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية والاستثمارات العقارية المقاسة بالقيمة العادلة لدى المجموعة بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٧:

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	
-	٦٢١,٦٧٤	٢٤٢,٠٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
-	٤٦,٠٨٠	٦٨,١٣٥	استثمارات عقارية
-	-	-	استثمارات عقارية قيد التطوير
١٥١,٢٥٧	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٦٩	-	١٢٩,١٣١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	٦٣٨,٦٧٢	٢٤٤,٨٠٠	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
-	-	-	استثمارات عقارية
٧٧,٣٣٥	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٢٦	-	١١٦,٧٥٠	استثمارات متاحة للبيع

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في الأسواق النشطة إلى أسعار السوق المعلنة بتاريخ التقرير. تعتبر السوق سوقاً نشطة في حال كانت الأسعار المعلنة متاحة ومتوفرة بانتظام من أسواق المال أو الوكلاء أو الوسطاء أو الاتحادات الصناعية أو شركات خدمات التسعير أو الهيئات الرقابية حيث تمثل تلك الأسعار المعاملات الفعلية والمتكررة بانتظام في السوق والمبرمة على أساس تجاري بحت. إن أسعار السوق المعلنة المستخدمة للموجودات المالية المملوكة المجموعة هي أسعار الطلب الحالية. يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الأول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في الأسواق النشطة باستخدام أساليب التقييم. تعمل هذه الأساليب على تحقيق الاستفادة القصوى من معطيات السوق المتاحة الجديرة بالملاحظة وتعتمد على أقل قدر ممكن من التقديرات الموضوعية من قبل المنشأة. إذا كانت جميع المعطيات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة للأداة معطيات جديرة بالملاحظة، فإنه يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى الثاني.

في حال عدم استناد واحدة أو أكثر من المعطيات الهامة على بيانات السوق الجديرة بالملاحظة، تُدرج الأداة ضمن المستوى الثالث.

لم تكن هناك أي تحويلات بين أي مستويات خلال السنة.

إن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقارب قيمتها العادلة، حيث إنها إما تمتاز بطبيعة قصيرة الأجل أو يتم الاحتفاظ بها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة. كما أن القيمة الاسمية ناقصة مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة حيث إنها تعتبر قابلة للاسترداد خلال ١٢ شهراً.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشمل توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف المحيطة.

تقوم المجموعة بإعداد تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ومن النادر أن تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة، بحكم طبيعتها، مع النتائج الفعلية ذات الصلة. إن التقديرات والافتراضات التي لها مخاطر كبيرة في التسبب بإحداث تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة يتم تناولها أدناه:

(أ) تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان العقار مصنفاً كاستثمار عقاري أو كاستثمار محتفظ به بغرض التطوير أو كملكيات أو معدات:

- تشمل الاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير على العقارات المحتفظ بها لتحقيق عائدات من تأجيرها على المدى الطويل أو لزيادة رأس المال أو لكليهما، والتي لا تكون ماهرة بواسطة المجموعة.
- تشمل أعمال التطوير قيد الإنجاز على العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق العمل الاعتيادي. وبصورة أساسية، تمثل هذه العقارات في العقارات التي تطورها المجموعة وتعتزم بيعها عند إتمام عملية الإنشاء أو قبلها.
- تتكون الممتلكات والمعدات من العقارات المحتفظ بها لأغراض إدارية أو لتقديم الخدمات.

(ب) تقييم العقارات

تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة كما في تاريخ المركز المالي. وتدرج الأرباح أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الشامل الموحد خلال السنة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم مستقل. وتشتمل أساليب التقييم المتبعة على طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية.

تتطلب القيمة المتبقية استخدام تقديرات، مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (وتشمل أسعار البيع والتأجير والإيرادات المستقبلية وتكاليف الإنشاء والرسوم المهنية المرتبطة بها وتكاليف التمويل وغيرها) ومعدل العائد الداخلي المستهدف والربح المستهدف والمخاطر للمطور. وتستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية الراهنة في نهاية فترة التقرير. استخدم خبراء التقييم معرفتهم بالسوق وتقديرهم المهني ولم يعتمدوا فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات المثيلة.

٢٠١٧	٢٠١٨	
النطاق %	النطاق %	
٨	٨	معدل العائد الداخلي المستهدف
٨,٠ - ٧,٧٥	٨,٥ - ٨,٠	عائد الإيجار

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٥ ممتلكات ومعدات

المجموع ألف درهم	أثاث وبيكور ومعدات مكتبية ألف درهم	أجهزة وبرمجيات حاسوب ألف درهم	مركبات ألف درهم	مبان ألف درهم	أرض ألف درهم
١٢٨,٣٤٩	٦,٣٦٨	١,٤٠٢	٢,٤٧٧	٧,٣٠١	٤٧,٨٠١
٧٦٢ (٧٠٠)	١٥	٥٧٤	١٣٨ (٧٠٠)	٣٥	-
١٢٨,٤١١	٦,٣٨٣	١,٩٧٦	١,٩١٥	٧,٣٣٦	٤٧,٨٠١
١٠٦ (١,٧٦٠)	١	١٠	- (١,٧٦٠)	٩٥	-
١٢٦,٧٥٧	٦,٣٨٤	١,٩٨٦	١٥٥	٧,٤٣١	٤٧,٨٠١
٢١,٩٧٦	٥,٣٦٣	١,٣٨٦	٢,٢١٢	١٣,٠١٥	-
٤,٠١٢ (٧٠٠)	٩١٥	١٦٩	١١٦ (٧٠٠)	٢,٨١٢	-
٢٥,٢٨٨	٦,٢٧٨	١,٥٥٥	١,٦٢٨	١٥,٨٢٧	-
٣,٠٧٦ (١,٥٧٧)	٥٨	١٦٥	٣٤ (١,٥٧٧)	٢,٨١٩	-
٢٦,٧٨٧	٦,٣٣٦	١,٧٢٠	٨٥	١٨,٦٤٦	-
٩٩,٩٧٠	٤٨	٢٦٦	٧٠	٥١,٧٨٥	٤٧,٨٠١
١٠٢,١٢٣	١٠٥	٤٢١	٢٨٧	٥٤,٥٠٩	٤٧,٨٠١

التكلفة
في ١ يناير ٢٠١٧
إضافات
استبعادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
إضافات
استبعادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

الاستهلاك المتراكم
في ١ يناير ٢٠١٧
المحمل للسنة (إيضاح (٢١)
استبعادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
المحمل للسنة (إيضاح (٢١)
استبعادات
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٦ استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية قطع أراضي معينة تقع في الإمارات العربية المتحدة وشفة في الولايات المتحدة الأمريكية.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٢٨,٩٦٧	٨٨٣,٤٧٢	الرصيد في ١ يناير
١١,١٩٣	٣,٨٢٩	إضافات
-	(١٦,٦٩٥)	تحويل من الاستثمارات العقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
(١٥١)	(٦,٧٧٢)	نقص في القيمة العادلة، بالصافي
١٤٦,٦٩٦	-	تحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية (راجع البند (١))
(٣,٢٣٣)	(٦٥)	انخفاض في حساب التسوية مع بائع (راجع البند (٢) أدناه)
٨٨٣,٤٧٢	٨٦٣,٧٦٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

(١) يتعلق التحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية بموجودات تم تحويلها إلى استثمارات عقارية بعد الانتهاء من عملية الاستحواذ.

(٢) راجعت المجموعة تقديراتها لسعر شراء الأرض بناءً على اتفاق مع البائع. وقد كانت الأسعار قيد التفاوض مع البائع، حيث تم تخفيض المبلغ المتفق عليه في البداية.

تدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تمثل المبلغ الذي يمكن قبضه نظير بيع أصل أو دفعه نظير تحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. وخلال عام ٢٠١٨، سجلت المجموعة إيرادات من تأجير الاستثمارات العقارية بقيمة ٨,٩٢٤ ألف درهم (٢٠١٧: ٤,٩٦١ ألف درهم).

تم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة في المستوى الثاني والمستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. وقد تم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم عقارات خارجي باستخدام طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية. وتحليل الحساسية للافتراضات الجوهرية مبين في الإيضاح ٤.

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	الرصيد في ١ يناير
-	١٠٢,٠٣٤	تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز
-	١٦,٦٩٥	تحويل من استثمارات عقارية (إيضاح ٦)
-	(٤,٥١٤)	نقص في القيمة العادلة، بالصافي
-	١١٤,٢١٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، غيرت إدارة الشركة نيتها للاستخدام المستقبلي لبعض العقارات من أجل كسب دخل من الإيجار بعد تطوير تلك العقارات، وبالتالي صُنفت هذه العقارات كاستثمارات عقارية قيد التطوير وأدرجت بالقيمة العادلة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٧ استثمارات عقارية قيد التطوير (تابع)

تم تصنيف القيم العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة في المستوى الثاني والمستوى الثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. وقد تم تحديد التقييم العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبير تقييم عقارات خارجي باستخدام طريقة المقارنة وطريقة القيمة المتبقية. وتحليل الحساسية للافتراضات الجوهرية مبين في الإيضاح ٤.

٨ دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاحة للبيع

خلال ديسمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بدفع مبلغ بقيمة ٣٨,٠٧٦ ألف درهم إلى مدير الاستثمار (طرف ذي علاقة) كدفعة مقدمة للاستحواذ على حصص في صندوق غير مدرج. وقد تم الانتهاء من الاستحواذ على الصندوق غير المدرج في يناير ٢٠١٨.

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
-	-	الرصيد في ١ يناير
-	٣٨,٠٧٦	تحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ٨)
-	١١٧,٠٧٦	موجودات مالية معاد تصنيفها من استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ٢-٢)
-	(٢٥,٧٥٢)	التغير في القيمة العادلة، بالصافي
-	١٢٩,٤٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر
-	١٢٩,١٣١	استثمارات في أسهم غير مدرجة - مسجلة بالتكلفة
-	٢٦٩	استثمارات في أسهم مدرجة - مسجلة بالقيمة العادلة
-	١٢٩,٤٠٠	

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على سندات ملكية غير محتفظ بها للمتاجرة، واختارت المجموعة نهائياً عند الاعتراف المبني أن تسجلها في هذه الفئة. وهذه الاستثمارات تمثل استثمارات استراتيجية وترى المجموعة أن هذا التصنيف هو الأنسب.

تتألف استثمارات المجموعة من: (١) استثمار في صندوق استثمار عقاري مقفل بغرض الاستثمار في الموجودات العقارية المدرة للربح في دولة الإمارات العربية المتحدة، و(٢) صندوق استثمار مفتوح تم إنشاؤه في دولة الإمارات المتحدة بغرض توليد عائد مرتفع وثابت، و(٣) استثمار في ملكية كيان غير مدرج تم تأسيسه في جزر كايمان بغرض الاستحواذ على عقار في الإمارات العربية المتحدة وتطويره والاحتفاظ به وتسويقه وتأجيره وتشغيله واستبعاده وتقسيمه فرعياً والتعامل بأي صورة أخرى عليه، و(٤) استثمار في مؤسسة مالية تقدم خدمات التمويل الإسلامي وتمويل شركات وإدارة الموجودات.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تابع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم تتم المجموعة ببيع أي استثمارات مدرجة أو غير مدرجة مسجلة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

في عام ٢٠١٧، باعت المجموعة استثمارات مدرجة تبلغ قيمتها الدفترية ٤٨,١٧٧ ألف درهم واستثمارات في أسهم غير مدرجة تبلغ قيمتها الدفترية ٣٣,٨٩٧ ألف درهم مقابل ١١٣,٩٩٩ ألف درهم وسجلت ربحاً بقيمة ٣١,٩٢٥ ألف درهم بعد تعديل التغيير التراكمي في القيمة العادلة بمبلغ ٥,٧٢٤ ألف درهم فيما يتعلق بهذه الاستثمارات.

في عام ٢٠١٨، وبسبب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، أعيد تصنيف الاستثمارات المتاحة للبيع إلى الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. انظر الإيضاح ٢-٢ لمزيد من التفاصيل.

١٠ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال التطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها. وتقع جميع مشاريع أعمال التطوير قيد الإنجاز في الإمارات العربية المتحدة.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٠,٠٢٠	٨٠,٣٠٠	الرصيد في ١ يناير
٣,١٨١	٢١,٩٠٠	إضافات خلال السنة
-	(١٦٦)	الانخفاض في حساب التسوية مع بائع
-	(١٠٢,٠٣٤)	تحويل إلى استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٧)
(٢,٩٠١)	-	خسارة انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز
٨٠,٣٠٠	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
٦,٨١٣	٩٩١	ذمم مدينة تجارية
٤,٥٤٧	٣,٤٩٧	فائدة مستحقة*
٢,٠٧٥	١٥,٠٠٢	دفعات مقدمة للموردين**
١,٤٦٨	١,٨١٧	مبالغ مدفوعة مقدماً
٤,٠٣٤	٣,٨٧٦	ذمم مدينة أخرى***
١٨,٩٣٧	٢٥,١٨٣	

* كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تضمنت الفائدة المستحقة فائدة مدينة من أطراف ذات علاقة بقيمة ٢,٩٧٨ ألف درهم (٢٠١٧: ٤,١٣٤ ألف درهم) (إيضاح ١٩).

** كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تمثل الدفعة المقدمة إلى المورد المبالغ المدفوعة للمقاول مقدماً بقيمة ١٢,٤٨٨ ألف درهم فيما يتعلق باستثمارات عقارية قيد التطوير.

*** كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تتضمن الذمم المدينة الأخرى توزيعات أرباح مستحقة من طرف ذي علاقة بقيمة لا شيء (٢٠١٧: ٢,٣٣٥ ألف درهم) (إيضاح ١٩).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، واجهت المجموعة تركيزاً جوهرياً في مخاطر الائتمان من خلال عميلين يمثلان ما نسبته ٢٣% (٢٠١٧: عميل واحد يمثل ما نسبته ٩٤%) من الذمم المدينة التجارية القائمة بذلك التاريخ. إن الإدارة واثقة من أن هذا التركيز في مخاطر الائتمان لن يترتب عليه أي خسارة للمجموعة بالنظر إلى التاريخ الائتماني لهؤلاء العملاء.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، لم تتعرض أي ذمم مدينة تجارية للانخفاض في القيمة (٢٠١٧: لا شيء). وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كانت أعمار الذمم المدينة التي لم تتعرض للانخفاض في القيمة على النحو التالي:

تأخر سدادها لكنها لم تتعرض للانخفاض في القيمة:

المجموع ألف درهم	٣٠-١ يوماً ألف درهم	٣١-٦٠ يوماً ألف درهم	٩٠-١٨٠ يوماً ألف درهم	١٨٠-٣٦٥ يوماً ألف درهم	أكثر من ٣٦٥ يوماً ألف درهم
٢٠١٨	٩٩١	٨٥٠	١١٣	١٨	-
٢٠١٧	٦,٨١٣	٧٩٧	٨٥٠	٩٠٠	٣,٧٦٨

من المتوقع استرداد كامل قيمة الذمم المدينة التي لم تتعرض لانخفاض في قيمتها. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات عن الذمم المدينة، وبالتالي معظم هذه الذمم بلا ضمانات.

١٢ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٧٧,٣٣٥	في ١ يناير
٧٣,٤٥٥	٧٤,٣٤١	إضافات
-	(٦,٠٨٩)	استيعادات
٣,٨٨٠	٥,٦٧٠	ربح القيمة العادلة، بالصافي
٧٧,٣٣٥	١٥١,٢٥٧	

تتألف استثمارات المجموعة من: (١) سندات مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومقومة بالدولار الأمريكي. تحمل سندات الدين معدل ربح على القسيمة بنسبة ٦,٧٥% (٢٠١٧: ٦,٧٥%). (٢) سندات مدرجة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ومقومة بالدولار الأمريكي. وتحمل سندات الدين معدل ربح على القسيمة بنسبة ٩,٨٥%. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أدرجت الفائدة المستحقة على السندات بقيمة ٩٣٢ ألف درهم (٢٠١٧: ٤١٣ ألف درهم) ضمن الذمم المدينة التجارية والأخرى (إيضاح ١١). وبلغت خسارة القيمة العادلة للموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من السندات ما قيمته ٥٤ ألف درهم (٢٠١٧: ربح بقيمة ١٩٤ ألف درهم).

خلال السنة، استثمرت المجموعة مبلغ ٣٣,٩٤٣ ألف درهم في سندات ملكية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٠١٧: ٣٦,٧٠٢ ألف درهم) ومبلغ ٤٠,٣٩٧ ألف درهم (٢٠١٧: لا شيء) في سندات مدرجة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. بلغ صافي ربح القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من سندات الملكية ما قيمته ٥,٦٧٠ ألف درهم (٢٠١٧: ٣,٨٨٠ ألف درهم).

اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية ضمان مع طرف ذي صلة لترتيب تمويل لصالح المجموعة، وخصصت المجموعة حقوق أحد استثماراتها في الأسهم كضمان بعدد ٧٢,٤ مليون سهم.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٢ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تابع)

يحتفظ بجميع الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة للمتاجرة وتشمل ما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٣,٩٦٦	٤٠,٣٨٨	موجودات متداولة
٣٦,٧٩٣	٣٦,٩٤٧	أسهم مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة
٤٠,٤٩٨	-	سندات مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة
١٥١,٢٥٧	٧٧,٣٣٥	سندات مدرجة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

١٣ أرصدة نقدية وبنكية

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٠,١٠١	٥٣,٨٤٢	نقد في الصندوق
٨١,٢٣٩	٣,٠٢٧	نقد لدى البنك*
٤٤,٢٠٠	١٢٥,٠٠٠	ودائع بنكية قصيرة الأجل
١٦٥,٥٦٠	١٨١,٩٠٠	ودائع لأجل

* يتضمن النقد لدى البنك أرصدة بنكية مقيدة لدى بنك محلي بقيمة ١١,٠٨٧ ألف درهم (٢٠١٧: ١١,٠٦١ ألف درهم) فيما يتعلق بتوزيعات أرباح معلنه في عامي ٢٠١٢ و ٢٠١٣ ونقد مقيد مودع لدى بنك محلي بقيمة لا شيء (٢٠١٧: ٧٣٥ ألف درهم) (إيضاح ٢٨).

تحمل الودائع قصيرة الأجل فائدة بنسبة ٣% - ٧% (٢٠١٧: ٠,٥% - ١,٧٠%) سنوياً.

يتم الاحتفاظ بالودائع لأجل لدى مؤسسة مالية. وتبلغ فترة الاستحقاق الأصلية لهذه الودائع أكثر من ثلاثة أشهر. كما أن هذه الودائع مقومة بالدرهم الإماراتي وتحمل معدل فائدة فعلي بنسبة ٩,٨٥% سنوياً (٢٠١٧: ٦% - ٧% سنوياً).

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٥,٥٦٠	١٨١,٩٠٠	أرصدة نقدية وبنكية
(٤٤,٢٠٠)	(١٢٥,٠٠٠)	ناقصاً: ودائع لأجل
(١١,٠٨٧)	(١١,٧٩٦)	ناقصاً: نقد مقيد
١١٠,٢٧٣	٤٥,١٠٤	نقد وما في حكمه

١٤ رأس المال

٢٠١٨	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٢٥,٠٠٠	٢,٣٢٥,٠٠٠	رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٢,٣٢٥,٠٠٠ ألف سهم عادي (٢٠١٧: ٢,٣٢٥,٠٠٠ ألف) قيمة كل منها درهم واحد

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٤ رأس المال (تابع)

في ١٤ أكتوبر ٢٠١٨، حصلت المجموعة على الموافقة من هيئة الأوراق المالية والسلع للمضي قدماً في برنامج إعادة الشراء لأسهم المجموعة وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة ولوائح هيئة الأوراق المالية والسلع.

تم شراء أسهم عادية بقيمة إجمالية بلغت ٩,١٨٩ ألف درهم (٢٠١٧: لا شيء) خلال الفترة وتم الاحتفاظ بها في الخزينة، وتم تخفيض مجموع حقوق الملكية بمبلغ ٩,١٨٩ ألف درهم (٢٠١٧: لا شيء)، بما يمثل المقابل المدفوع لهذه الأسهم.

١٥ احتياطي قانوني

وفقاً للنظام الأساسي للشركة وتمثلياً مع أحكام المادة رقم ١٠٣ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ ("قانون الشركات التجارية")، يتعين على الشركة تحويل ما يعادل ١٠٪ من أرباحها للسنة إلى حساب الاحتياطي النظامي حتى يبلغ رصيد هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة. هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع.

١٦ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين خلال السنة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,١٢٠	٦٤٨	الرصيد في ١ يناير
٢٨٣	٢٣٤	المحمل خلال السنة
(١,٧٥٥)	(٣٤٤)	مدفوعات خلال السنة
٦٤٨	٥٣٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٧ قروض

-	٧٢,٢٨٥	مجموع القروض
---	--------	--------------

فيما يلي تحليل أعمار القروض البنكية:

-	٤,٩٠٥	أقل من سنة واحدة
-	٢٧,١٦٠	من ١ - ٥ سنوات
-	٤٠,٢٢٠	أكثر من ٥ سنوات
-	٧٢,٢٨٥	مجموع القروض

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٧ قروض (تابع)

تسهيل قرض لأجل

خلال الفترة، حصلت المجموعة على تسهيل قرض لأجل بقيمة ٧٣,٥٠٠ ألف درهم بموجب الأحكام والشروط المبينة في اتفاقية القرض لأجل. يستحق سداد القرض على أقساط ربع سنوية على مدى ١٢ سنة ويحمل معدل فائدة متغير. إن القرض مضمون برهن على المبنى المستخدم من قبل نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م وضمان موسمي لصالح المقرض. بالإضافة لذلك، تم تحويل المبالغ التي تم تحصيلها من قبل نوران مارينا للشقق الفندقية ذ.م.م إلى المقرض من أجل سداد الدفعة الربع سنوية الرئيسية من القرض. وتم الحصول على القرض لتمويل الالتزامات العامة للمجموعة.

تسوية صافي الدين

٢٠١٨	
ألف درهم	
١٦٥,٥٦٠	نقد وما في حكمه (إيضاح ١٣)
(٧٢,٢٨٥)	قروض
<u>٩٣,٢٧٥</u>	

موجودات	مطلوبات من الأنشطة التمويلية	مطلوبات من الأنشطة التمويلية	مطلوبات من الأنشطة التمويلية
نقد	قروض مستحقة بعد سنة واحدة	قروض مستحقة خلال سنة واحدة	قروض مستحقة بعد سنة واحدة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١٨١,٩٠٠	-	-	١٨١,٩٠٠
(١٦,٣٤٠)	(٦٧,٣٨٠)	(٤,٩٠٥)	(٨٨,٦٢٥)
<u>١٦٥,٥٦٠</u>	<u>(٦٧,٣٨٠)</u>	<u>(٤,٩٠٥)</u>	<u>٩٣,٢٧٥</u>

صافي الدين كما في
٣١ ديسمبر ٢٠١٧
التدفقات النقدية،
بالصافي
صافي الدين كما في
٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٨ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١١,٠٦١	١١,٠٨٧	توزيعات أرباح غير مطالب بها
٧,٦٧٦	٧,٩٢٥	دفعات مقدمة من العملاء*
٩٥٦	٢,٥٤٥	محتجزات دائنة
٥٣٩	٢,٤٤٩	استحقاقات
١٥٤	٤١	ذمم دائنة تجارية
٣,٧٩٦	٢,٦١٧	ذمم دائنة أخرى**
<u>٢٤,١٨٢</u>	<u>٢٦,٦٦٤</u>	

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٨ ذمم دائنة تجارية وأخرى (تابع)

* تمثل الدفعات المقدمة من العملاء المبالغ المستلمة كدفعات مقدمة فيما يتعلق ببيع شقق عن عقود ملغية، والشركة بصدد إرجاع هذه الدفعات المقدمة. تشمل الدفعات المقدمة من العملاء مبلغاً قدره ٤,٢٠٠ ألف درهم (٢٠١٧: ٤,٢٠٠ ألف درهم) تم استلامه كدفعة مقدمة من الإيجار مقابل أرض بموجب عقد إيجار تشغيلي وفقاً لاتفاقيات مساطحة.

** كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، تتضمن الذمم الدائنة الأخرى ذمماً دائنة لطرف ذي علاقة بقيمة لا شيء (٢٠١٧: ١,٣٢٦ ألف درهم) (إيضاح ١٩).

١٩ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة

تتألف الأطراف ذات العلاقة من الشركات الزميلة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة والمنشآت الخاضعة للسيطرة الكاملة أو المشتركة من قبل المساهمين أو تلك التي يمارسون عليها تأثيراً إدارياً كبيراً. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة التي تعتقد أنها على أساس تجاري بحت.

إن أرصدة الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد هي كالتالي:

٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	
		دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاحة للبيع مدفوعة لمدير الاستثمار - طرف ذي علاقة (مصنفة ضمن الموجودات غير المتداولة) (إيضاح ٨)* -
٢٦,٦٧٣	٣٨,٠٧٦	أرصدة بنكية لدى مؤسسات مالية ذات علاقة (مدرجة في الأرصدة النقدية والبنكية) (إيضاح ١٣)
-	٢,٣٣٥	توزيعات أرباح مستحقة من طرف ذي علاقة (مدرجة في الذمم المدينة التجارية والأخرى) (إيضاح ١١)
١٢٩,١٣١	١١٦,٧٥٠	استثمارات في صناديق مدارة من قبل الأطراف ذات العلاقة (مدرجة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر) (إيضاح ٩)
٣٦,٧٩٢	٣٦,٩٤٧	استثمار في سندات صادرة من قبل طرف ذي علاقة (مدرجة في الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) (إيضاح ١٢)
٢,٩٧٨	٤,١٣٤	فائدة مستحقة من ودائع مودعة لدى مؤسسات مالية ذات علاقة - مدرجة في ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح ١١)
٤١٣	٤١٣	فائدة مستحقة من سندات مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة صادرة من قبل طرف ذي علاقة - مدرجة في ذمم مدينة تجارية وأخرى (إيضاح ١١)
-	١,٣٢٦	ذمم دائنة أخرى لمدير الاستثمار - طرف ذو العلاقة

* خلال ديسمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بسداد دفعة مقدمة إلى شركة شعاع كابيتال (مدير الصندوق للصفحة) للاستحواذ على حصص في صندوق غير مدرج. وتم الانتهاء من الاستحواذ على الصندوق غير المدرج في يناير ٢٠١٨.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

١٩ أرصدة ومعاملات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٣٣,٣٢٢	أرصدة الأطراف ذات العلاقة
-	٣٩,٧٢٣	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة شعاع كابيتال ش.م.ع (منشأة تقع تحت السيطرة المشتركة)
-	٣٩,٧٢٣	قرض مالي من طرف ذي علاقة شعاع كابيتال ش.م.ع** (منشأة تقع تحت السيطرة المشتركة)

** في ٢٣ سبتمبر ٢٠١٨، وقعت الشركة اتفاقية مع أحد الأطراف ذات العلاقة للحصول على تسهيل بالهامش بقيمة ٤٠ مليون درهم بمعدل فائدة ثابتة، وخصصت الشركة حقوق أحد استثماراتها في الأسهم كضمان بعدد ٧٢,٤ مليون سهم (إيضاح ١٢).

أجرت المجموعة خلال العام المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق عمله الاعتيادي وفقا للأحكام والشروط المتفق عليها بين الأطراف:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٦,٧٥٠	٣٨,٠٧٦	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
٣٦,٧٥٣	-	شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣,٨٣٥	٢,٥٠٢	إيرادات توزيعات الأرباح
١,٧٩٩	-	مكافآت كبار موظفي الإدارة
١,٧٩٩	-	منافع قصيرة الأجل
٣٥٠	-	خدمات استشارية مدفوعة لعضو مجلس إدارة

٢٠ إيرادات

تحقق المجموعة إيراداتها من تحويل الخدمات بمرور الزمن في الأنشطة الخدمية التالية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧,٧٢٢	١٦,٥٠٦	إيرادات الغرف
٦٨٠	٥٦٧	أخرى
١٨,٤٠٢	١٧,٠٧٣	مجموع الإيرادات من العقود مع العملاء
٤,٩٦١	٨,٩٢٤	إيرادات الإيجار
٢٣,٣٦٣	٢٥,٩٩٧	

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢١ تكاليف مباشرة

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٨٤٧	٢,٣١٧	غرف وأغذية ومشروبات وغيرها
٤,٠١٢	٣,٠٧٦	استهلاك (إيضاح ٥)
١,٧٥٧	٢,٤٣٥	تكاليف خدمة
<u>٨,٦١٦</u>	<u>٧,٨٢٨</u>	

٢٢ مصاريف عمومية وإدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧,٥٧٧	٥,٩٤٦	تكاليف موظفين
٦,٥٣٨	٣,٦٣٩	أتعاب مهنية
١,٤٦٠	١,٦٦٨	مرافق
١,٣٣٧	٢,٨٩٨	إيجار
٣٣٣	٣٠٩	أتعاب أمن وصيانة
٣,٩٣١	٧,٠٣٠	أخرى
<u>٢١,١٧٦</u>	<u>٢١,٤٩٠</u>	

٢٣ إيرادات التمويل - بالصافي

٢٠١٧	٢٠١٨	
-	٩٨٤	تكلفة التمويل
-	٤٤١	مصاريف الفوائد
٨٦٧	٤٧	رسوم الخدمة بالهامش
٨٦٧	١,٤٧٢	خسارة صرف العملات
<u>(٦,٨١٧)</u>	<u>(١١,٩٨٢)</u>	إيرادات التمويل
<u>(٦,٨١٧)</u>	<u>(١١,٩٨٢)</u>	فوائد على الودائع والسندات
<u>(٥,٩٥٠)</u>	<u>(١٠,٥١٠)</u>	إيرادات التمويل
		إيرادات التمويل - بالصافي

٢٤ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية للسنة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

تحتسب ربحية السهم المخفضة بقسمة الربح على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة، مع تعديلها لبيان تأثير الأدوات ذات التأثير المخفض.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢٤ ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تابع)

يوضح الجدول التالي بيانات الإيرادات والأسهم المستخدمة في احتساب ربحية السهم:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف	ألف	
٣٢,٥٤٤	٣,٠٣٠	ربح السنة العائد إلى حملة الأسهم العادية (درهم)
٢,٣٢٥	٢,٣٢٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة
٠,٠١٤	٠,٠١٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

٢٥ تقارير القطاعات

يتم رفع التقارير عن القطاعات التشغيلية وفقاً للأغراض الإدارية المقررة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ وبما يتسق مع آلية رفع التقارير الداخلية إلى مجلس الإدارة (الذي يعتبر المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات بشأن العمليات التشغيلية) والذي يقع على عاتقه تخصيص موارد القطاعات المدرجة في التقارير وتقييم أدائها. تتم إدارة المجموعة كوحدة واحدة، ولذلك يرى أعضاء مجلس الإدارة أن المجموعة تزاوّل بشكل رئيسي عملياتها من خلال قطاع تشغيلي واحد يتمثل في الاستثمار في العقارات.

٢٦ معاملات غير نقدية

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١٠٢,٠٣٤	تشتمل المعاملات غير النقدية على ما يلي:
-	١٦,٦٩٥	تحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ١٠)
-	٣٨,٠٧٦	تحويل من استثمارات عقارية إلى استثمارات عقارية قيد التطوير (إيضاح ٦)
-	١١٧,٠٧٦	تحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ٨)
١٤٦,٦٩٦	-	موجودات مالية معاد تصنيفها من استثمارات متاحة للبيع (إيضاح ٢-٢)
-	١,٨٧٣	تحويل من دفعة مقدمة عن شراء استثمارات عقارية إلى استثمارات عقارية مستحقات من إضافات على أعمال تطوير قيد الإنجاز
٣,٢٣٣	٢٣١	الانخفاض في حساب التسوية مع بائع

٢٧ الأدوات المالية بحسب الفئة

القيم الدفترية المعروضة في بيان المركز المالي تتعلق بفئات الموجودات والمطلوبات المالية التالية:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨١,٩٠٠	١٦٥,٥٦٠	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة:
١٥,٣٩٤	٨,٣٦٤	أرصدة نقدية وبنكية
١٩٧,٢٩٤	١٧٣,٩٢٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢٧ الأدوات المالية بحسب الفئة (تابع)

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٦,٧٥٠	١٢٩,١٣١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى:
٣٢٦	٢٦٩	استثمارات أسهم غير مدرجة
١١٧,٠٧٦	١٢٩,٤٠٠	استثمارات أسهم مدرجة
٤٠,٣٨٨	٧٣,٩٦٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:
٣٦,٩٤٧	٣٦,٧٩٣	سندات ملكية مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة
-	٤٠,٤٩٨	سندات مدرجة في دولة الإمارات العربية المتحدة
٧٧,٣٣٥	١٥١,٢٥٧	سندات مدرجة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
١٦,٥٠٦	١٨,٧٣٩	مطلوبات مالية:
-	٣٩,٧٢٣	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٦,٥٠٦	٥٨,٤٦٢	قرض من طرف ذي علاقة

لغرض الإفصاح عن الأدوات المالية، تم استبعاد موجودات غير مالية بقيمة ١٦,٨١٩ ألف درهم (٢٠١٧: ٣,٥٤٣ ألف درهم) من الذمم المدينة التجارية والأخرى، وتم استبعاد مطلوبات غير مالية بقيمة ٧,٩٢٥ ألف درهم (٢٠١٧: ٧,٦٧٦ ألف درهم) من الذمم الدائنة التجارية والأخرى.

٢٨ مطلوبات طارئة والتزامات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كانت المجموعة طرفاً في بعض المطلوبات المرفوعة عليها من قبل مقاول وأطراف أخرى. وتعد هذه المطلوبات عادية خلال مرحلة تطوير المشاريع. وترى المجموعة أنه لا توجد أي مطالبة جوهرية قد يكون لها تأثير مادي على عملياتها أو سوف ينتج عنها التزامات مادية، كما أن المجموعة سوف تواجه هذه المطلوبات بقوة.

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
١١,٧٩٦	١١,٠٨٧	نقد مقيد (إيضاح ١٣)

يتضمن النقد المقيد توزيعات أرباح دائنة معلن عنها في عامي ٢٠١٢ و ٢٠١٣ بقيمة إجمالية ١١,٠٨٧ ألف درهم (٢٠١٧: ١١,٠٦١ ألف درهم) ونقداً مقيداً مودعاً لدى بنك محلي بقيمة لا شيء (٢٠١٧: ٧٣٥ ألف درهم) (إيضاح ١٣).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ (تابع)

٢٨ مطلوبات طارئة والتزامات (تابع)

التزامات الإيجار التشغيلي - كمستأجر:

فيما يلي الحد الأدنى لإجمالي دفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابل للإلغاء لمساحة المكتب المستأجرة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
ألف درهم	ألف درهم	
-	١,٦٩١	سنة واحدة فأقل
-	٧,٦٨٩	أكثر من سنة حتى خمس سنوات
-	٩,٣٨٠	

التزامات رأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، كان لدى المجموعة التزامات رأسمالية بقيمة ١٢٢,١٠٠ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٧: لا شيء).

٢٩ إعادة التصنيف

لقد أعيد تصنيف بعض الأرقام المقارنة، كلما دعت الحاجة، حتى تتوافق مع طريقة عرض السنة الحالية دون أي تأثير على بيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد أو بيان الدخل الشامل الموحد. وترى الإدارة أن طريقة عرض الفترة الحالية توفر معلومات أكثر قيمة لقراء البيانات المالية الموحدة. ولم تؤثر عملية إعادة التصنيف على ما سبق إدراجه من الأرباح أو الدخل الشامل أو حقوق الملكية.