

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
القوائم المالية عن الفترة  
من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

المحتويات

الصفحة

١	تقرير مجلس الإدارة
٣-٢	تقرير مراقبي الحسابات المستقلة
٤	قائمة الدخل للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٥	المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٦	بيان التغير في حقوق الملكية للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٧	قائمة التدفقات النقدية للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٤٧ - ٨	الإيضاحات حول البيانات المالية

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة

### تقرير مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية المدققة لشركة إشراق العقارية ش.م.ع. للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

### النشاط الرئيسي

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في مجال التطوير العقاري وبيع و استثمار وإدارة العقارات.

### نظرة عامة على نتيجة الأعمال

تلخص نتيجة أعمال الشركة خلال الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ في صافي خسائر وقدرها (١,٢٤٨,٦٤٩) درهم في الصفحة رقم ٤ من التقرير المالي للشركة.

### إبراء الذمة

يقترح مجلس الإدارة إبراء ذمة رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة ومدققي الحسابات الخارجيين بخصوص تأديتهم لواجباتهم عن الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

### مدققي الحسابات

يتمتع السادة / فوكس لتدقيق الحسابات بالأهلية اللازمة لإعادة تعيينهم لتدقيق حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وقد أعربوا عن رغبتهم في إعادة تعيينهم.

### مجلس الإدارة

كما في نهاية فترة التقرير، يتألف مجلس الإدارة من:

السيد / صالح محمد بن نصره العامري	رئيس مجلس الإدارة
السيد / جمال حمد الصغير	عضو منتدب
السيد / حمد خلفان الشامسي	عضو
السيد / ياسر حمد الصغير	عضو
السيد / حميد راشد الشامسي	عضو
السيد / عمر صالح با بكر	عضو
السيد / علي سعيد بن سليم	عضو

### عن مجلس الإدارة

السيد/ جمال حمد الصغير

السيد/ صالح محمد بن نصره

٥ فبراير ٢٠١٢

# فوكسس

الهاشمي لتدقيق الحسابات

محاسبون قانونيون

سجل مدققي الحسابات ٥٠٣

أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

هاتف : ٠٢-٦٤٤١٨٨٨

٠٥٠/٠٥٥-٦١٦٠٥٨٧ :

فاكس : ٠٢-٦٤٤١٩٩٩

صندوق بريد : ٤٧٨١٨

أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

إلى السادة / المساهمين  
شركة إشراق العقارية ش.م.ع.  
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

تحية طيبة وبعد،

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة للسادة / شركة إشراق العقارية ش.م.ع ، أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة - والتي تتكون من المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وكل من قائمة الدخل و قائمة التغير في حقوق الملكية و قائمة التدفقات النقدية للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

## مسئولية الإدارة عن البيانات المالية.

أن الإدارة مسئولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وتشمل هذه المسئولية تصميم وتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسئولية الإدارة اختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

## مسئولية مدقق الحسابات.

أن مسئوليتنا هي إبداء رأى حول هذه البيانات المالية استنادا إلى تدقيقنا ، لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مدقق الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعن القيام بتقييم تلك المخاطر ، يأخذ مدقق الحسابات في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية ، وذلك لغرض تصميم إجراءات التدقيق المناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأى حول فعالية الرقابة الداخلية لدى الشركة .

# فوكس

الهاشمي لتدقيق الحسابات

محاسبون قانونيون

سجل مدققي الحسابات ٥٠٣

أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

هاتف : ٠٢-٦٤٤١٨٨٨

٠٥٠/٠٥٥-٦١٦٠٥٨٧

فاكس : ٠٢-٦٤٤١٩٩٩

صندوق بريد : ٤٧٨١٨

أبوظبي - الإمارات العربية المتحدة

يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية. نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساسا لرأينا حول التدقيق.

## الرأى .

فى رأينا ، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية الوضع المالي للسادة / شركة إشراق العقارية ش.م.ع ، كما فى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية .

## تقرير حول متطلبات قانونية ونظامية أخرى.

وبرأينا أيضا أن الشركة تمسك سجلات محاسبية منتظمة ، وأن محتويات تقرير مجلس الإدارة المرفق المتعلقة بالبيانات المالية تتوافق مع السجلات المحاسبية ، وقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق ، وفي حدود المعلومات التي توفرت لنا لم تقع مخالفات للقانون الاتحادي رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ فى شأن الشركات التجارية و التي من شأنها يمكن أن تؤثر بشكل جوهري فى نشاط الشركة أو مركزها المالي .



أبوظبي في: ٥ فبراير ٢٠١٢

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
قائمة الدخل الشامل للفترة  
من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

غير مدققة	غير مدققة	مدققة	إيضاح
الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	الفترة من أكتوبر ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	درهم	
-----	-----	-----	الإيرادات
			ناقصا :
-----	-----	-----	تكاليف الإيرادات
-----	-----	-----	الأرباح التشغيلية
			ناقصا :
(٢,٦٨١,١٢٦)	(٢,٢٢٢,١٣٢)	(٤,٩٠٣,٢٥٨)	المصروفات العمومية والإدارية
(٣,٩٥٣,٣٤٨)	(٥٠٥,٣٨٥)	(٤,٤٥٨,٧٣٣)	المصروفات البيعية والتسويقية
(٤٦٥,٩٢٠)	(٤٨,٦٩٤)	(٥١٤,٦١٤)	تكاليف التمتع
(٢,٠٠٠,٠٠٠)	(٧٠٠,٠٠٠)	(٢,٧٠٠,٠٠٠)	مصاريف الاكتتاب
			يضاف :
٨,١٨١,٢٧٧	٣,١٤٦,٦٧٩	١١,٣٢٧,٩٥٦	١٩ إيرادات أخرى
(٩١٩,١١٧)	(٣٢٩,٥٣٢)	(١,٢٤٨,٦٤٩)	خسائر الفترة
(٩١٩,١١٧)	(٣٢٩,٥٣٢)	(١,٢٤٨,٦٤٩)	اجمالي الخسارة الشامل
(٩١٩,١١٧)	(٣٢٩,٥٣٢)	(١,٢٤٨,٦٤٩)	المتاح للتوزيع على المساهمين في الشركة
=====	=====	=====	
(٠,٠٠٠٦)	(٠,٠٠٠٢)	(٠,٠٠٠٨)	٢١ صافي (خسارة) السهم
=====	=====	=====	

" تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً أساسياً من البيانات المالية "

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبوظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
المركز المالي كفاي ٣١ ديسمبر ٢٠١١

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١١	ايضاح	
درهم	درهم		
١,٢٨٧,٦١٣	١,٠٨٥,٠٠٨	٥	الموجودات غير المتداولة
٤٦٣,٩٤٦,٢١٢	٥٩٧,٢٨٤,٨٢٣	٦	الأصول الثابتة
٥٢,٩١٢,٥٠٠	-----	٧	استثمارات عقارية
١٨١,٢٦٣	١٧٩,٩١٢	٩	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٥١٨,٣٢٧,٥٨٨	٥٩٨,٥٤٩,٧٤٣		استثمارات متاحة للبيع
			إجمالي الموجودات غير المتداولة
٣١٦,٤٧٣,٥٥١	٣١٦,٤٧٣,٥٥١	١٠	الموجودات المتداولة
٤٥٦,٦١٦,٨٤٣	٤٠٢,٧٣٦,١٧٠	٧	ارض محتفظ بها لإعادة البيع
٤٢,٨٦٨,٦٢٥	٤٢,٨٦٨,٦٢٥	٨	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٣٨١,١٩٤,٤٥١	٣٥٧,٧٥٦,٨١٢	١٣	دفعات مقدمة
١,١٩٧,١٥٣,٤٧٠	١,١١٩,٨٣٥,١٥٨		النقد وما يعادله
١,٧١٥,٤٨١,٠٥٨	١,٧١٨,٣٨٤,٩٠١		إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
٨٨١,٢٥٠,٠٠٠	٨٨١,٢٥٠,٠٠٠	١١	حقوق الملكية والمطلوبات
٧٢,٢٩٢,٢٣٧	٧٢,٢٩٢,٢٣٧	١٤	حقوق الملكية
١٦٩,٢٠٨,٤٧٥	١٦٨,٨٧٨,٩٤٣		رأس المال المدفوع
١,١٢٢,٧٥٠,٧١٢	١,١٢٢,٤٢١,١٨٠		الاحتياطي القانوني
			الأرباح المجمعة
٤٣٣,٥٥٨	٤٥٩,٥٧٤	١٦	إجمالي حقوق الملكية
٢٧٤,٦٣٧,٧٧٢	٢٧٨,٤٢٧,٠٤٤	١٥	المطلوبات غير المتداولة
٧,٢٧٦,٨٥٠	٧,٢٧٦,٨٥٠	١٧	مخصص ترك الخدمة للعاملين
٢٩٤,٧٥١,٥٥٩	٢٩٤,٧٥١,٥٥٩	١٢	المطلوبات المتداولة
١٥,٦٣٠,٦٠٧	١٥,٠٤٨,٦٩٤	١٨	الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
٥٩٢,٢٩٦,٧٨٨	٥٩٥,٥٠٤,١٤٧		دفعات مستلمة من العملاء
٥٩٢,٧٣٠,٣٤٦	٥٩٥,٩٦٣,٧٢١		أطراف ذات علاقة
١,٧١٥,٤٨١,٠٥٨	١,٧١٨,٣٨٤,٩٠١		القروض
			إجمالي المطلوبات المتداولة
			إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية و المطلوبات

"تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً أساسياً من البيانات المالية"

المدير المالي

العضو المنتدب

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
بيان التغيرات في حقوق الملكية للفترة  
من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

الإجمالي درهم	الأرباح المجمعة درهم	الاحتياطي القانوني درهم	رأس المال المدفوع درهم	البيان
١,١٢٣,٦٦٩,٨٢٩	١٧٠,١٢٧,٥٩٢	٧٢,٢٩٢,٢٣٧	٨٨١,٢٥٠,٠٠٠	الرصيد في ٧ يوليو ٢٠١١
(١,٢٤٨,٦٤٩)	(١,٢٤٨,٦٤٩)	-----	-----	صافي (خسائر) الفترة
١,١٢٢,٤٢١,١٨٠	١٦٨,٨٧٨,٩٤٣	٧٢,٢٩٢,٢٣٧	٨٨١,٢٥٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

تشكل الإيضاحات المرفقة جزء أساسي من البيانات المالية

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
قائمة التدفقات النقدية للفترة  
من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

غير مدققة	مدققة	
الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١	الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١	
الى ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	الى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	إيضاح
بالدرهم	بالدرهم	
(٩١٩,١١٧)	(١,٢٤٨,٦٤٩)	
٢١٥,٧٧٥	٤٢٨,٣٧٨	
٢٤,٥٧٨	٥٠,٥٩٤	
٤٦٥,٩٢٠	٥١٤,٦١٤	
-----	١,٣٥١	
<u>(٢١٢,٨٤٤)</u>	<u>(٢٥٣,٧١٢)</u>	
(١٨٨,٩٧٨,٤١٩)	(١٨٨,٩٧٨,٤١٩)	
٣٩,٤٢٧,٥٢٧	١٤٦,٢٢٠,٧٠٠	
(٤٢,٨٦٨,٦٢٥)	(٤٢,٨٦٨,٦٢٥)	
(٥١٢,٨٢٧)	٣,٢٧٦,٤٤٥	
(٥٦٤,١٦٠)	(٥٦٤,١٦٠)	
(٣,٥٥٨,٧٩٥)	(٣,٥٥٨,٧٩٥)	
<u>(١٩٧,٢٦٨,١٤٣)</u>	<u>(٨٦,٧٢٦,٥٦٦)</u>	
(١٢,٨٥٠)	(٢٢,٨٤٨)	
-----	(١٣٣,٣٣٨,٦١١)	٦
١٨٧,٤١٨,٩٧٧	١٨٧,٤١٨,٩٧٧	
<u>١٨٧,٤٠٦,١٢٧</u>	<u>٥٤,٠٥٧,٥١٨</u>	
٤٦٥,٩٢٠	٥١٤,٦١٤	١٨
-----	(٦٣٠,٦٠٧)	
(٤٦٥,٩٢٠)	(٥١٤,٦١٤)	
-----	(٦٣٠,٦٠٧)	
<u>(٩,٨٦٢,٠١٦)</u>	<u>(٣٣,٢٩٩,٦٥٥)</u>	
٣٩١,٠٥٦,٤٦٧	٣٩١,٠٥٦,٤٦٧	
<u>٣٨١,١٩٤,٤٥١</u>	<u>٣٥٧,٧٥٦,٨١٢</u>	١٣

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:

- صافي خسائر الفترة  
يضاف:

- الإستهلاكات
- مخصص ترك الخدمة للعاملين
- تكاليف التمويل
- خسائر ناتجة عن انخفاض في القيمة السوقية للمتاح للبيع من الاستثمارات

التدفقات النقدية قبل التغير في عناصر رأس المال العامل

التغير في عناصر رأس المال العامل:

- أراضي متاح للبيع
- المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
- دفعات مقبولة
- الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى
- دفعات مستلمة من العملاء
- أطراف ذات علاقة

صافي التدفقات (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

التدفقات من الأنشطة الاستثمارية:

- شراء موجودات ثابتة
- إضافات إستثمارات عقارية
- ريع ناتج عن بيع استثمارات عقارية

صافي التدفقات الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:

- القروض
- المسدد من القروض
- تكاليف التمويل

صافي التدفقات (المستخدمة في) من الأنشطة التمويلية

- النقص في رصيد النقدية
- رصيد النقدية أول الفترة
- رصيد النقدية آخر الفترة

" تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً أساسياً من البيانات المالية "

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
شركة مساهمة عامة  
أبو ظبي - دولة الإمارات العربية المتحدة  
الإيضاحات حول البيانات المالية

---

## إيضاح ( ١ )

### الشكل القانوني و طبيعة النشاط.

تم تأسيس شركة إشراق العقارية ش.م.ع. في البداية بإمارة أبو ظبي بدولة الإمارات العربية المتحدة في ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦ كشركة مساهمة خاصة طبقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ و تعديلاته، وقد تم تحويل الشركة من شركة مساهمة خاصة إلى شركة مساهمة عامة بتاريخ ٧ يوليو ٢٠١١، وأسهم الشركة تم إدراجها في سوق أبوظبي للأوراق المالية في تاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠١١

تشتمل الأنشطة الرئيسية للشركة في مجال التطوير العقاري و بيع و استثمار و إدارة العقارات وفقاً للترخيص الصادر من دائرة التخطيط والاقتصاد أبو ظبي برقم ١٠٠٥٦٣١ وعضوية غرفة التجارة والصناعة رقم ٢٠٨٥٨٠.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو أبو ظبي - شارع البطين - بناية: بنك الخليج الأول.

## إيضاح ( ٢ )

### الموافقة على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعدلة والجديدة.

#### تشتمل المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على:

معايير متضمنة معايير دولية خاصة بإعداد التقارير المالية ومعايير المحاسبة الدولية وتفسيراتها، وكذلك الإيضاحات والتفسيرات الناشئة من لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية فضلاً عن لجنة التفسيرات الدائمة والتي تم الموافقة عليها واعتمادها من مجلس معايير المحاسبة الدولية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

## ٢-١ تغييرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات

### معايير وتفسيرات معدلة وجديدة

تتوافق السياسات المحاسبية التي تم اعتمادها والموافقة عليها مع السياسات المحاسبية التي تتعلق بالعام المالي السابق وذلك باستثناء التفسيرات الخاصة بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وكذلك تفسيرات اللجنة الدولية لإعداد التقارير المعمول بها اعتباراً من ١/يناير/٢٠١٠.

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ سداد السهم: مجموعة معاملات تعتمد على السداد النقدي للسهم والتي تعتبر سارية المفعول اعتباراً من ١/يناير/٢٠١٠.

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ اتحادات الأعمال (تم تعديله) معيار المحاسبة الدولية ٢٧ قوائم مالية موحدة ومنفصلة (تم تعديلها) وتعتبر سارية المفعول اعتباراً من ١/يوليو/٢٠٠٩ بما في ذلك التعديلات الهامة التي طرأت على المعيار الدولي لإعداد التقارير الدولية ٢-٥-٧ ومعيار المحاسبة الدولية ٧-٢١-٢٨-٣١-٣٩).

• معيار المحاسبة الدولية ٣٩ - الأدوات المالية: القيد والقياس وهي بنود مناسبة سارية المفعول اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٠٩.

• لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٧ - توزيع الأصول الغير نقدية على الملاك اعتباراً من ١/يوليو/٢٠٠٩.

• التحسينات التي طرأت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (مايو/٢٠٠٨).

• التحسينات التي طرأت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (أبريل/٢٠٠٩).

الموافقة على واعتماد المعايير والتفسيرات الواردة فيما يلي:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ سداد السهم (تم تعديله) وقام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار التعديل بشأن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ والذي يوضح نطاق ومحاسبة مجموعة المعاملات الخاصة بسداد السهم والتسوية النقدية وقد قامت الشركة بالموافقة على واعتماد هذا التعديل وذلك اعتباراً من ١/يناير/٢٠١٠ كما أنه ليس له تأثير على الوضع المالي أو أداء الشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١-٢ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.  
تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ اتحادات الأعمال (تم تعديله) ومعيار المحاسبة الدولية ٢٧ الخاص بالقوائم المالية الموحدة والمستقلة (تم تعديله).

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ (تم تعديله) ويقدم التغيرات الهامة التي تطرأ على المحاسبة والتي تتعلق باتحادات الأعمال بعد سريان مفعوله وهذه التغيرات يكون لها تأثير على قيمة الفائدة التي لا تخضع للرقابة المالية والمحاسبة الخاصة بتكاليف المعاملات التجارية والإدراج الأولي والقياس اللاحق لأي أعمال طارئة وكذلك اتحادات الأعمال التي تم تحقيقها خلال المراحل هذه التغيرات سيكون لها تأثير على قيمة السُمة المكتسبة المدرجة والنتائج التي تم إعداد تقرير بشأنها خلال المدة الزمنية والتي تفيد بأن الاقتناء قد تم الحصول عليه فضلاً عن نتائج التقارير المستقبلية.

معيار المحاسبة الدولية ٢٧ (تم تعديله) والذي يتطلب أن التغيير الذي يحدث في فائدة الملكية لأي فرع من الفروع إنما يرجع إلى الصفقة التجارية مع الملاك بصفتهم مُلاك إلا أن هذه المعاملات التجارية لا يترتب عليها أي سُمة مكتسبة أو لا يترتب عليها تحقيق مكسب أو خسارة بالإضافة إلى ذلك المعيار الذي تم تعديله أدى إلى تغيير المحاسبة التي تتعلق بالخسائر المحققة من قبل الفرع فضلاً عن عدم وجود رقابة على الفرع. أما بشأن التغيرات التي تمت بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ (تم تعديله) ومعيار المحاسبة الدولية ٢٧ (تم تعديله). يؤثر على الممتلكات أو عدم وجود رقابة على الأفرع والصفقات التجارية التي لا يوجد عليها أي رقابة من حيث الفائدة بعد ١/يناير/٢٠١٠ وهذا لا يترتب عليه أي أثر على القوائم المالية أو أداء الشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

معيار المحاسبة الدولية ٣٩ الأدوات المالية: القيد والقياس - بنود تحوطية مناسبة، يوضح التعديل أنه يجوز للهيئة أو الجهة أن تقوم بتحديد جزء من التغيرات الخاصة بالقيمة العادلة أو تغير التدفق النقدي الخاص بالأداة المالية على اعتباره بند تحوطي وهذا يشمل أيضًا تحديد التضخم باعتبارها مخاطرة في مواضع خاصة وانتهت الشركة إلى أن التعديل ليس له أثر على الوضع المالي أو أداء الشركة حيث أن الشركة لم تدخل في أي من هذه المخاطر.

لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٧ توزيع الأصول الغير نقدية على الملاك.

يقدم هذا التفسير التوجيه بشأن المحاسبة التي تتعلق بالترتيبات حيث تقوم الهيئة بناءً عليه بتوزيع الأصول الغير نقدية على حاملي الأسهم سواء كان توزيع احتياطات أو حصص أرباح أسهم وإن هذا التفسير ليس أثر على أيًا من القوائم المالية أو أداء الشركة.

تحسينات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية:

إنه في شهر مايو من عام ٢٠٠٨ وشهر أبريل ٢٠٠٩ قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار مجموعة من التعديلات التي تتعلق بالمعايير وذلك من حيث إزالة أي تناقضات وإيضاح السياق كما أن هناك نصوص وأحكام انتقالية منفصلة لكل معيار ويترتب على اعتماد الموافقة على هذه التعديلات يترتب عليها وجود تغيرات في السياسات المحاسبية والتي من شأنها ليس لها أثر على الوضع المالي أو أداء الشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

صدر في مايو عام ٢٠٠٨

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ - الخاص بالأصول الغير متداولة الخاضعة للبيع والعمليات المتوقعة: يوضح أنه عند تصنيف الفرع على اعتباره راجع للبيع فإن كل الأصول والخصوم التي تم تصنيفها تعتبر خاضعة للبيع حتى وإن كانت الهيئة تحتفظ بفائدة غير خاضعة للرقابة بعد عملية بيع الصفقة يتم سريان التعديل آجلاً والذي لم يكون له تأثير على الوضع المالي أو أداء الشركة.

صدر في شهر أبريل عام ٢٠٠٩

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ - والذي يتعلق بالأصول الغير متداولة المحتجزة للبيع والعمليات المتوقعة يوضح بأن البيانات المطلوبة والإيضاحات التي تتعلق بالأصول الغير متداولة قد تم تصنيفها على اعتبارها أنها محجوزة للبيع أو عمليات متوقعة وهي قاصرة على هذه البنود الموضحة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٥ كما أن اشتراكات الإيضاح الخاص بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى والذي يتم تطبيقه فقط إذا تم طلبه على وجه الخصوص بالأصول الغير متداولة أو العمليات المتوقعة ويتم سريان وتطبيق التعديل آجلاً ولا يترتب عليه وجود أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي الخاص بالشركة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٨ أقسام التشغيل: والذي يوضح جزء الأصول والخصوم والتي يتم رفع تقرير بشأنها عندما تُدرج هذه الأصول أو الخصوم في الإجراءات التي يتم استخدامها من قبل صانع بقرار عملية التشغيل الرئيسية، كما يتم سريان هذا التعديل مستقبلاً ولا يكون له أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي الخاص بالشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

تابع صدر في شهر أبريل عام ٢٠٠٩

- معيار المحاسبة المالية ٧ - قائمة التدفقات النقدية: والذي يفيد بأن المصروفات التي أدت إلى إدراج الأصل يمكن تصنيفها على اعتبارها تدفق نقدي من الأنشطة والأعمال الاستثمارية، كما أن هذا التعديل سيكون له أثر فيما بين البنود الأخرى، كما أن عرض قائمة التدفقات النقدية الخاصة بالاعتبارات الطارئة فيما يتعلق باتحاد الأعمال قد تم استيفائها واستكمالها في عام ٢٠١٠ فور حدوث التسوية النقدية.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٦ - انخفاض قيمة الأصول: يوضح التعديل أن الوحدة الكبرى المسموح بها لتخصيص وتحديد السُعة المكتسبة والمدرجة في اتحاد الأعمال تعتبر بمثابة قسم تشغيل حسب ما هو وارد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٨ وذلك قبل إعداد التقرير الخاص بالأهداف فإن هذا التعديل ليس له أثر على الشركة من حيث اختبار انخفاض القيمة السنوي الذي يتم تنفيذه قبل عملية التراكم، كما أن هناك تعديلات أخرى ناجمة عن التحسينات والتعديلات التي طرأت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتي ليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو الوضع المالي أو أداء الشركة.

صدر في شهر أبريل ٢٠٠٩:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٢ والتي تتعلق بسداد السهم.
- معيار المحاسبة الدولية ١ والذي يتعلق بتقديم وعرض القوائم المالية.
- معيار المحاسبة الدولية ١٧ الخاص بالإيجارات.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٤ والذي يتعلق بإعداد التقارير المالية المؤقتة.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٨ والذي يتعلق بالأصول الغير مادية.
- معيار المحاسبة الدولية ٣٩ والذي يتعلق بالأدوات المالية: القيد والقياس

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢-١ تابع تغيرات في السياسات المحاسبية والإيضاحات.

تابع المعايير والتفسيرات المعدلة الجديدة.

تابع صدر في شهر أبريل ٢٠٠٩

- لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ٩ - إعادة التقدير الخاص بالاشتراكات المتضمنة.
  - لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٦ - التحوط الخاص بصافي الاستثمار في العمليات الخارجية.
  - معيار المحاسبة الدولية ١ - عرض وتقديم القوائم المالية.
- إن الموافقة على المعايير والتفسيرات التي ذُكرت بعاليه لم يكن لها أي تأثير مادي على الأداء أو الوضع المالي الخاص بالشركة.

٢ - ٢ التغيرات المستقبلية في السياسات المحاسبية:

بالنسبة للمعايير التي تم إصدارها ولم يتم تنفيذها حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الخاصة بالشركة والتي قد تم إدراجها فيما بعد، وهذا الإدراج الخاص بالمعايير والتفسيرات والتي تم إصداره يتوقع من الشركة أن يتم تطبيقه بالأسلوب المناسب المعقول في تاريخ واحد وتعتزم الشركة أن تقوم بالموافقة على هذه المعايير واعتمادها عند سريان مفعولها أو العمل بها.

معيار المحاسبة الدولية ٣٢ - الأدوات: عرض - تصنيف الحقوق

يتم سريان التعديل التي طرأ على معيار المحاسبة الدولية ٣٢ لمُدد سنوية تبدأ في أو بعد ١/ فبراير/ ٢٠١٠ كما أن تعديل التعريف الخاص بالالتزام المالي الذي يهدف إلى تصنيف الحقوق (وبعض الخيارات والضمانات) باعتبارها أدوات حقوق ملكية في الحالات التي يكون فيها هذه الحقوق مقدمة بأسلوب النسبة والتناسب إلى جميع الملاك الحاليين الذين هم من نفس فئة الأدوات الخاصة بحقوق الملكية الغير مشتقة أو الحصول على عدد ثابت من أدوات حقوق المالية التي تتعلق بأي مبلغ ثابت بأي عملة، هذا التعديل لم يكون له تأثير على الشركة بعد التطبيق الأولي.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

## ٢ - ٢ تابع التغيرات المستقبلية في السياسات المحاسبية:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ - الأدوات المالية - التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولية بشأن استبدال معيار المحاسبة الدولية ٣٩ وتطبيقه على التصنيف وقياس الأصول المالية حسب ما هو وارد في معيار المحاسبة الدولية ٣٩ يتم سريان المعيار لمدد سنوية تبدأ في أو بعد ١ / يناير / ٢٠١٣ على مراحل متلاحقة كما يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية بتحديد تصنيف وقياس الالتزامات المالية والتحوط المحاسبي وعدم الإدراج كما أن استكمال هذا المشروع من المتوقع أن يتم في أوائل عام ٢٠١١ فضلاً عن أن الموافقة على المرحلة الأولى من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٩ سيكون له أثر على التصنيف وقياس الأصول المالية للشركة بتحديد مقدار الأثر المرتبط بالمرحلة الأخرى عند الإصدار وذلك بهدف تقديم صورة شاملة وعامة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٤ - مبالغ مدفوعة مقدماً كحد أدنى لتمويل المتطلبات (تم تعديله).

إن التعديل الذي طرأ على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٤ يتم سريانه لمدد سنوية تبدأ في أو بعد ١ / يناير / ٢٠١١ بتطبيق على أثر رجعي ويقدم التعديل توجيهات بشأن تقييم المبالغ الخاضعة للاسترداد من صافي أصل المعاش كما يسمح التعديل للهيئة أن تتعامل في المبالغ المدفوعة مقدماً لتمويل المتطلبات على اعتباره أصل من الأصول ويعتبر هذا التعديل ليس له أي أثر على القوائم المالية الخاصة بالشركة.

لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية - تمييز الالتزامات المالية عن الأدوات الخاصة بحقوق الملكية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

## ٢ - ٢ تابع التغيرات المستقبلية في السياسات المحاسبية:

لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٩ - يتم العمل به لمُدّد سنوية تبدأ في أو بعد ١/ يوليو/٢٠١٠ ويوضح التفسير أن الأدوات الخاصة بحقوق الملكية التي تم إصدارها إلى الدائن بهدف تمييز الالتزام المالي يعتبر مبلغ مُسدد، كما أن الأدوات الخاصة بحقوق الملكية التي تم إصدارها يمكن أن يتم قياسها بقيمتها العادلة وفي حالة عدم التمكن من قياسها على نحو موثوق به أو يعتمد عليه فإن الأدوات يتم قياسها بالقيمة العادلة الخاصة بالالتزام الذي تم استبعاده، كما أن أي ربح أو خسارة يتم إدراجها على الفور في حساب الأرباح أو الخسائر وإن اعتماد هذا التفسير لن يكون له أثر على القوائم المالية الخاصة بالشركة.

تحسينات وتعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (صدر في شهر مايو من عام ٢٠١٠)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية بعض التحسينات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وكذلك مجموعة من التعديلات الخاصة بالمعايير الدولية لإعداد التقارير التابعة لها، ولم يتم الأخذ بهذه التعديلات أو الموافقة عليها حيث أنها أصبحت سارية المفعول لمُدّد سنوية في أو بعد ١/ يوليو/٢٠١٠ أو ١/ يناير/٢٠١١. إن التعديلات التي تم إدراجها فيما يلي تعتبر ذات أثر متوقع على نحو مناسب على الشركة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٣ - اتحادات الأعمال
  - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ٧ - الأدوات المالية: الإيضاحات
  - معيار المحاسبة الدولية ١ - تقديم وعرض القوائم المالية.
  - معيار المحاسبة الدولية ٢٧ - القوائم المالية الموحدة والمنفصلة.
  - لجنة التفسيرات الدولية لإعداد التقارير المالية ١٣ - برامج ولاء المستهلك
- لا تتوقع الشركة وجود أي أثر من جراء اعتماد والموافقة على التعديلات التي تتعلق بالوضع المالي أو الأداء الخاص بها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ١ أسس التحضير.

يتم إعداد البيانات المالية للفترة المالية من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١١ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) بالمطابقة مع القانون الاتحادي بشأن الشركات التجارية رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ وتعديلاته.

لقد تم إعداد البيانات المالية للفترة المالية من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١١ وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ومبدأ الاستحقاق فيما عدا ما يخص قياس القيمة السوقية للاستثمارات العقارية والأصول المالية المتاحة للبيع.

تم عرض البيانات المالية بالمركز المالي والقوائم والإيضاحات بدرهم دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣ - ٢ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

استخدام التقديرات والأحكام.

يتطلب إعداد القوائم المالية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب من الإدارة إصدار أحكام أو تقديرات أو فروض والتي يمكن أن يكون لها تأثير بشأن تطبيق السياسات المحاسبية، كما أن القيم الخاصة بالأصول والالتزامات والدخل والمصروفات التي تم الإبلاغ عنها يمكن أن تكون مختلفة عن هذه التقديرات.

كما أن التقديرات والفروض الأساسية والتي يتم استعراضها على أساس دوري. إن هذه المراجعة الخاصة بالتقديرات المحاسبية يتم قيدها خلال المدة الزمنية التي يتم فيها إجراء تعديل على هذه التقديرات أو خلال فترات مستقبلية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٢ تابع التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

القيمة العادلة:

عند إثبات أو قيد القيمة العادلة للأصول أو الخصوم المالية في قائمة الموقف المالي لا يمكن الحصول عليها من الأسواق الناشطة لأنه يتم تحديد القيمة العادلة الخاصة بها باستخدام أساليب التقييم بما في ذلك نموذج التدفق النقدي المنخفض القيمة، كما أن المدخلات الخاصة بهذه النماذج يمكن الحصول عليها من أسواق خاضعة للملاحظة إذ أمكن ذلك، وفي حالة عدم التمكن من هذا الأمر فإن هناك درجة من الحكم مطلوبة للتأكد من القيمة أو القيم العادلة وتتضمن الأحكام الاعتبارية الخاصة بالمدخلات كما هو الحال في مخاطرة السيولة أو المخاطرة الائتمانية ويمكن للتغيرات التي تحدث في القروض التي تتعلق بهذه العناصر أن يكون لها تأثير على القيمة العادلة التي تم الإبلاغ عنها فيما يتعلق بالأصول المالية أو الخصوم المالية التي تم إثباتها أو قيدها في قائمة الوضع المالي.

٣ - ٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

الإقرار بالإيرادات:

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة الخاصة بمبدأ الاستحقاق وفقاً لأنشطة الشركة ويتم إدراج الإيرادات الخاصة ببيع العقارات عندما تؤول فائدة حقوق الملكية الخاصة بالعقارات إلى المشتري فضلاً عن استيفاء كافة الشروط التالية:

- قيام الشركة بنقل المخاطر الهامة وإيرادات الملكية الخاصة بالعقارات إلى المشتري.
- عدم قيام الشركة بالإبقاء على المشاركة الإدارية إلى الدرجة المرتبطة بالملكية أو مباشرة الرقابة على العقار المباع.
- يمكن قياس مبلغ الإيرادات على نحو موثوق به.
- من الممكن للفوائد الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة التجارية أن تتدفق على الشركة.
- يمكن قياس التكاليف المنصرفة أو التي يتقرر إنفاقها بشأن المعاملة التجارية بشكل موثوق به.
- عندما يتعين على الشركة القيام بتنفيذ أعمال هامة بعد تحويل ونقل فائدة حقوق الملكية كما يتم إثبات الإيرادات حيث يتم تنفيذ الأعمال.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

تابع الإقرار بالإيرادات:

الدخل المحقق من الودائع الثابتة.

يستحق الدخل الخاص بالودائع الثابتة على أساس زمني وذلك بالرجوع إلى مبدأ الاستحقاق ومعدل الفائدة المعمول به.

فائدة الدخل.

يتم استحقاق فائدة الدخل على أساس زمني بالرجوع إلى مبدأ الاستحقاق ومعدل الفائدة المعمول به.

دخل الإيجار.

فيما يلي سياسة الشركة المتبعة من حيث الإيرادات الناشئة عن إيجارات التشغيل.

إيجار التشغيل - كمؤجر.

تدخل الشركة في إيجارات التشغيل لاستثمار العقارات كما أن الدخل المحقق من إيجارات التشغيل يتم إثباته على أساس ثابت طوال المدة ذات الصلة بالإيجار ويتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية الخاصة بالتشاور والترتيب وإيجار التشغيل إلى مبلغ الأصول المؤجرة المرحل ويتم إثباتها على أساس ثابت على مدار مدة الإيجار.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### تكاليف الإقراض:

تتم رسملة تكاليف الإقراض المنسوبة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهى الأصول التى تتطلب حتماً فترة من الوقت ضرورية لتكون جاهزة للإستعمال المقرر أو بيعها، إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهرية للإستعمال المقرر أو بيعها. يتم خصم إيراد الإستثمار المتحقق من الإستثمار المؤقت من مبلغ الإقراض الخاص حتى إستعماله من تكاليف الإقراض المؤهل للرسملة.

يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإقراض الأخرى فى الربح أو الخسارة فى الفترة التى يتم تكبدها فيها.

#### العملات الأجنبية:

لغرض القوائم المالية تلتزم الشركة فى معاملتها بالتعامل بالدرهم الإماراتي كما يتم إثباتات المعاملات الخاصة بالشركة التى تتم بعملات أجنبية على أساس أسعار الصرف السارية وقت إتمام المعاملات التجارية وفى نهاية مدة إعداد التقرير فإن البنود ذات الطبيعة النقدية التى يتم تقييمها بالعملات الأجنبية يتم ترجمتها بأسعار الصرف السارية فى ذلك التاريخ، أما بالنسبة للبنود التى ليست ذات طبيعة نقدية والتي يتم تقييمها بالعملات الأجنبية يتم ترجمتها بأسعار الصرف السارية وقت تحديد القيمة العادلة، ولا يتم ترجمة البنود التى ليست ذات طبيعة نقدية التى يتم قياسها طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية والتي تتم بالعملات الأجنبية ويتم إثبات الفرق فى سعر الصرف فى قائمة الدخل فى الفترة التى نشأت فيها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

الأصول الثابتة :

تظهر الأصول الثابتة بسعر التكلفة ، وتستهلك بطريقة القسط الثابت على مدى الفترة المقدره لاستعمالها ودون الأخذ في الاعتبار القيمة التخريدية وحسب المعدلات التالي:

أثاث / ديكورات ومعدات مكتبية	٢-٥ سنوات
برامج وأجهزة كمبيوتر	٥ سنوات
السيارات	٥ سنوات
الكرفانات	٤ سنوات

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ:

يتم إظهار الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وعند إستكمالها و وضعها في الخدمة، يتم تحويلها وتصنيفها ضمن الفئة الملائمة للممتلكات والآلات والمعدات ويتم إستهلاكها حسب سياسة الشركة.

إستثمارات عقارية:

تشتمل الإستثمارات العقارية على عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الإحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على إيرادات إيجار و / أو زيادة في قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لإستخدامها في المستقبل كإستثمار عقارى.

يتم قياس الإستثمارات العقارية أولاً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة، أما العقارات قيد التطوير فيتم قياسها مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. وبعد الإعتراف الأولى يتم قياس الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن أرباح أو خسائر الفترة التي تحصل خلالها.

يتم تحويل العقار بعد الإنتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### أعمال تطوير قيد الإنجاز:

تتكون أعمال تطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحصيلها، أيهما أقل. وتضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المنسوبة إلى تصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين. إن صافي القيمة الممكن تحصيلها هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي بعد إقتطاع مصاريف البيع المتغيرة.

#### أرض محتفظ بها لإعادة البيع:

يتم إثبات الأرض المحتفظ بها لإعادة البيع بسعر تكلفة أقل وبصافي القيمة القابلة للتحقيق وتشمل التكلفة تكلفة إنشاء الأرض، كما تقدم صافي القيمة القابلة للتحقيق سعر بيع الأرض المقدر ناقصًا كافة التكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

#### - المخصصات:

يتم إثبات المخصص عندما يكون لدى الشركة التزامات حالية سواء كانت هذه الالتزامات قانونية أو حكومية وذلك نتيجة أحداث ماضية والتي تستدعي الشركة أن تقوم بتسوية هذا الالتزام كما أنها يمكن أن تقوم بعمل التقدير المناسب الموثوق فيه الخاص بمبلغ هذا الالتزام، كما أن المبلغ الذي تم إثباته على اعتباره مخصص يعتبر أعلى تقدير مطلوب للقيام بتسوية الالتزام الحالي وقت تاريخ إعداد المركز المالي، مع الأخذ في الاعتبار عنصر المخاطرة والشكوك التي تحيط بهذا الالتزام وفي حالة القيام بقياس المخصص باستخدام التدفق النقدي الذي تم تقديره لعمل التسوية اللازمة للالتزام الحالي فإن المبلغ المرحل الخاص به يعتبر القيمة الحالية له من هذه التدفقات النقدية، وفي حالة توقع استرداد المكاسب الاقتصادية المطلوبة لتسوية المخصص من الطرف الثالث (الغير) فإن المبلغ المستحق يتم إثباته على اعتباره أصل من الأصول وفي حالة التأكد تمامًا من أن المتحصلات سيتم الحصول عليها وأن المبلغ المستحق يمكن أن يتم قياسه على نحو موثوق فيه.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### مكافآت العاملين:

تقوم الشركة بتقديم مكافآت نهاية خدمة للعاملين الغير إماراتيين وذلك بما يتفق مع قانون العمل المعمول به داخل دولة الإمارات العربية المتحدة كما أن استحقاق المبالغ الخاصة بالمكافآت تُبنى على مدة الخدمة لهذا العامل واستكمال الحد الأدنى منها كما أن التكاليف المتوقعة الخاصة بهذه المكافآت تعتبر مستحقة على مدار مدة العمل، أما بالنسبة للمعاش واشتراكات التأمين القومية للمواطنين الإماراتيين فإنه يتم تسديدها من قبل الشركة طبقاً للقانون الاتحادي رقم ٧ لعام ١٩٩٩ المعمول به داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### انخفاض قيمة الأصول المادية:

في تاريخ إعداد المركز المالي تقوم الشركة بمراجعة القيم أو المبالغ المرحلة الخاصة بأصولها الثابتة سواء كانت تشير إلى أن هذه الأصول قد لحق بها خسارة ناشئة عن انخفاض القيمة من عدمه فإذا ثبت وجود هذا الدليل فإن المبالغ المستحقة للأصول يتم تقديرها حتى يمكن تحديد مدى الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة التي لحقت بالأصل (إن وجدت).

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

### تابع انخفاض قيمة الأصول مادية:

في حالة تعذر القيام بتقدير المبلغ المستحق الخاص بالأصول الفردية تقوم الشركة بعمل تقدير للمبلغ المستحق الخاص بوحدة إنشاء النقد التي ينتمي إليها هذه الأصول وفي حالة القيام بتحديد مخصص مناسب وملائم فإنه يتم أيضاً تحديد أصول الشركة وتخصيصها إلى وحدات إنشاء النقد الفردية أو يتم تخصيصها إلى المجموعة الأصغر من وحدات إنشاء النقد بشكل آخر والتي بناءً عليها يمكن تحديد مخصص ملائم ومناسب كما أن المبلغ المستحق يعتبر أعلى قيمة عادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام وفي حالة القيام بتقدير المبلغ المستحق الخاص بالأصول (أو وحدة إنشاء النقد) ليكون أقل من القيمة المرحلة الخاصة به، فإن القيمة المرحلة للأصول (وحدة إنشاء النقد) يتم تخفيضها إلى المبلغ المستحق كما يتم إثبات الخسارة الناجمة عن انخفاض قيمة الأصل على الفور في حساب الأرباح والخسائر ما لم يتم ترحيل الأصول ذات الصلة بالمبلغ المعادل والذي فيه تكون الخسارة الناجمة عن انخفاض قيمة الأصل يتم التعامل معها باعتبارها انخفاض إعادة تقييم وعندما يتم عمل احتياطي بشأن الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة فإن المبلغ الأصول المرحل (وحدة إنشاء النقد) يتم زيادته إلى التقدير المعدل الخاص بالمبلغ المستحق وحتى لا يزيد المبلغ المرحل الزائد عن القيمة المرحلة التي تم تحديدها والتي لم يلحق بها الخسارة نتيجة انخفاض القيمة يتم إثباتها في سنوات سابقة كما يتم إلغاء إثبات الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة على الفور في حساب الأرباح والخسائر ما لم يتم ترحيل الأصول ذات الصلة بقيمة إعادة التقدير والتي فيها يتم التعامل مع إلغاء الخسارة الناجمة عن انخفاض قيمة الأصل على اعتبارها زيادة إعادة تقييم.

### الأصول المالية:

لدى الشركة هذه الأصول المالية التالية:

أرصدة نقدية وبنكية - مبالغ مستحقة ومتوفرة بالأصول المالية، يتم تصنيف هذه الأصول المالية على اعتبارها "قروض أو مبالغ مستحقة" ويعتمد هذا التصنيف على طبيعة الأصول المالية والغرض منها كما يتم تحديده في تاريخ الإدراج الأولي.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

تابع الأصول المالية

النقدية وما يعادلها:

تشتمل المبالغ النقدية وما يعادلها على النقدية والأرصدة الموجودة لدى البنوك في شكل حسابات جارية أو ودائع والتي تستحق الدفع خلال ثلاث أشهر من تاريخ الإيداع.

الموجودات المالية

يتم الإعتراف أو إلغاء الإعتراف بالإستثمارات على أساس تاريخ التداول حيث أن شراء أو بيع الإستثمارات خاضع لبنود العقد التي تتطلب الحصول على الإستثمارات ضمن الإطار الزمني المقرر من قبل السوق المعنى، وتدرج مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المتعلقة المباشرة، بإستثناء تلك الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة.

أصول مالية معروضة للبيع:

يتم إثبات أو عدم إثبات الاستثمارات على أساس تاريخ المعاملة حيث تكون عملية الشراء أو البيع قيد التعاقد والتي تتطلب شروطه تسليم الأصل خلال الإطار الزمني الذي يحدد السوق المعنى ويتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة ، فضلاً عن تكاليف المعاملة التجارية المباشرة، كما يتم قياس الأصول المالية المتاحة للبيع في تاريخ إعداد التقرير اللاحق بالقيمة العادلة في حالة عدم إمكانية قياسه بشكل يعتد به، كما أن الأرباح والخسائر الناشئة من التغيرات التي تطرأ على القيمة العادلة يتم إثباتها في بيان دخل شامل ويتم تجميعها وتراكمها في احتياطي المادة التقييم الاستثمارية في حقوق الملكية وذلك باستثناء الخسائر الناجمة عن انخفاض القيمة والفائدة المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة وإيرادات الصرف الأجنبي والخسائر الخاصة بالأصول ذات الطبيعة النقدية والتي يتم إثباتها في حساب الأرباح والخسائر، في حالة التصرف بالبيع في الأصل المالي الخاضع للبيع في الوقت الذي تم فيه تجميع وتراكم الأرباح والخسائر التراكمية مسبقاً في احتياطي المادة تقييم الاستثمار يتم إعادة تصنيفها في حساب الأرباح والخسائر.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

تابع الأصول المالية

تابع أصول مالية معروضة للبيع:

يتم إثبات أرباح الأسهم الخاصة بأدوات حقوق الملكية للأصول المالية الخاضعة للبيع في حساب الأرباح والخسائر عندما يكون للشركة الحق في استلام أرباح الأسهم المحددة.

الذمم التجارية المدينة:

بالنسبة للذمم التجارية المدينة ذات القيم الثابتة أو القابلة للتحديد والتي لم يتم إدراجها بسوق نشط يتم تصنيفها باعتبارها قروض أو مبالغ مستحقة كما يتم قياسها بسعر تكلفة الاستهلاك باستخدام طريقة الفائدة الفعالة ناقصًا انخفاض القيمة كما يتم إثبات وإدراج فائدة الدخل من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعال باستثناء المستحقات قصيرة الأجل وذلك عندما يكون إثبات الفائدة غير مادي.

انخفاض قيمة الأصول المالية:

يتم تقييم الأصول المالية التي تتعلق بمؤشرات انخفاض القيمة في تاريخ كل ميزانية عمومية ويتم انخفاض قيمة الأصل في حالة وجود دليل فعلي - نتيجة واحد أو أكثر من الأمور التي يمكن أن تحدث بعد الإثبات الأولى للأصول المالية - يفيد بأن التدفقات النقدية الآجلة المقدرة الخاصة بالاستثمار كان لها تأثير.

عدم إثبات الأصول المالية:

تقوم الشركة باستبعاد الأصل المالي فقط عند انقضاء صلاحية الحقوق التعاقدية الخاصة بالتدفقات النقدية أو تقوم الشركة بتحويل الأصول المالية ونقلها مع كافة المخاطر والمكاسب الخاصة بملكية الأصل إلى جهة أخرى، وفي حالة عدم قيام الشركة بعملية التحويل أو النقل أو الإبقاء على كافة المخاطر ومكاسب الملكية واستمر في مباشرة الرقابة على الأصل الذي تم تحويله ونقله فإن الشركة تقوم بإثبات الفائدة المحتجزة في الأصول والالتزامات ذات الصلة التي تتعلق بالقيم والمبالغ التي يمكن سدادها، وفي حالة قيام الشركة بالإبقاء على كافة المخاطر ومكاسب الملكية المتعلقة بالأصول المالية التي تم نقلها وتحويلها فإن الشركة ستستمر في إثبات وإدراج الأصول المالية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

الالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية:

تصنيف الدين أو حق الملكية:

يتم تصنيف الدين أو الأدوات الخاصة بالحقوق المالية على اعتبارها إما التزامات مالية أو حقوق مالية وذلك طبقاً للمضمون الوارد في الارتباط التعاقدية.

أدوات حقوق الملكية:

يعتبر أداء حقوق الملكية بمثابة عقد يُثبت الفائدة المتبقية أو التي يمكن استردادها في الأصول التابعة لأي جهة بعد القيام بخضم كافة الالتزامات الخاصة بها وتصدر أدوات صك الملكية من قبل الشركة على أن يتم إثباته في المتحصلات أو الإيرادات الواردة وصافي التكاليف المباشرة.

الالتزامات المالية:

مطلوبات مستحقة أخرى أو مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء ومستحقة السداد لأطراف ذات صلة، يتم قياسها بالقيمة العادلة، صافي تكاليف المعاملة التجارية كما يتم بناء على ذلك قياسها بتكلفة الاستهلاك وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعالة مع فائدة المصروفات التي يتم إثباتها أو إدراجها على أساس تحقيق إيرادات فعالة وذلك باستثناء الالتزامات قصيرة الأجل عندما يكون إثبات الفائدة غير مادي.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣- تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

تابع الالتزامات المالية وأدوات حقوق الملكية:

التزامات مالية أخرى:

الالتزامات المالية الأخرى بما في ذلك القروض والتي يتم قياسها مبدئيًا بالقيمة العادلة، صافي تكلفة المعاملة التجارية، كما يتم قياس الالتزامات المالية الأخرى بسعر التكلفة المستهلك وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعالة مع فائدة المصاريف التي يتم إثباتها على أساس تحقيق إيراد، وتعتبر طريقة الفائدة الفعالة طريقة تستخدم لاحتساب تكلفة الاستهلاك الخاصة بالالتزام المالي وتحديد فائدة المصروفات على المدة ذات الصلة كما أن معدل الفائدة الفعال يعتبر من المعدلات التي تقوم بتخفيض المدفوعات النقدية الأجلة المقدرة وذلك من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو خلال مدة قصيرة إذا تطلب الأمر ذلك.

استبعاد وعدم إدراج الالتزامات المالية:

تقوم الشركة بعدم إدراج الالتزامات المالية في حالة قيام الشركة بسداد ما عليها من التزامات أو إلغائها أو انقضاء مدتها.

مقابلة التكاليف والإيرادات:

إن كافة التكاليف التي تم تحديدها مع الإيرادات التي تم تحقيقها من قبل الشركة والتي تتعلق بالفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١ قد تم احتسابها وتخفيضها من الإيرادات عن العام المنتهي في ذلك التاريخ.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٣ - ٣ - تابع ملخص السياسات المحاسبية الهامة:

#### محاسبة التحوط:

عند بدء علاقة التحوط، تقوم الشركة بتوثيق علاقة التحوط بين أداة التحوط والبند المتحوط له وأهداف إدارة المخاطرة وإستراتيجياتها للقيام بمعاملات تحوط متنوعة. بالإضافة، عند بدء التحوط وعلى أساس مستمر، توثق المجموعة إذا كانت أداة التحوط المستعملة فى علاقة التحوط فعالة جداً لمقابلة التغيرات فى القيم العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط له.

#### التحوط للتدفقات النقدية:

إن الجزء الفعّال من التغيرات فى القيمة العادلة للمشتقات المحددة والمؤهلة كتحوط للتدفقات النقدية يتم تأجيله فى حقوق الملكية. إن الربح أو الخسارة المتعلق بالجزء غير الفعّال يتم الإعتراف به مباشرة فى الربح أو الخسارة.

يتم إعادة ترحيل المبالغ المؤجلة فى حقوق الملكية إلى الدخل الشامل الأخر فى الفترات التى يتم فيها الإعتراف بالبند المتحوط له فى الربح أو الخسارة فى نفس المكان فى قائمة الدخل الذى تم الإعتراف بالبند المتحوط له. إلا أنه حين ينتج عن المعاملة المتوقعة المتحوط لها إعتراف بأصول غير مالية أو بمطلوبات غير مالية، يتم تحويل الأرباح والخسائر التى تم تأجيلها سابقاً فى حقوق الملكية إلى القياس الأولى لتكلفة الأصول أو المطلوبات.

يتوقف إستخدام محاسبة التحوط عندما تقوم الشركة بإبطال علاقة التحوط، عند إنتهاء مدة أداة التحوط أو بيعها، إلغاؤها أو تنفيذها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة التحوط. إن أية أرباح أو خسائر متراكمة والتى قد تم تأجيلها ضمن حقوق الملكية فى ذلك الوقت تبقى ضمن حقوق الملكية ويتم الإعتراف بها حين يتم الإعتراف بالمعاملة المتوقعة فى الربح أو الخسارة. وعندما لايعود من المتوقع حدوث المعاملة المتوقعة المتحوط لها فإن صافى الربح أو الخسارة المتراكمة المدرجة ضمن حقوق الملكية يتم تحويلها مباشرة إلى الربح أو الخسارة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٤ - الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقييم الشكوك:

٤ - ١ الأحكام الهامة وتطبيقها في السياسات المحاسبية:

خلال قيام الشركة بتطبيق السياسات المحاسبية التابعة لها والتي وردت في الإيضاح رقم ٣ فقد قامت الإدارة بإصدار الأحكام التالية التي لها تأثير كبير على القيم والمبالغ المدرجة في القوائم المالية (بصرف النظر عن القيم الخاصة بالتقديرات والتي يتم تناولها فيما يلي):

#### تصنيف الأصول:

خلال عملية إجراء تصنيف الأصول تقوم الشركة بإصدار أحكام متنوعة وهذا الحكم من شأنه تحديد ما إذا كان الأصل يعتبر أصل استثماري أو عقار أو معدات أو أدوات أو أراضي تم الاحتفاظ بها بهدف إعادة البيع، كما تقوم الشركة بوضع المعيار الذي يقوم بممارسة هذا الحكم بأسلوب مناسب يتفق مع التعريفات الخاصة بالأصول الاستثمارية أو المعدات أو الأدوات أو الأرض التي تم الاحتفاظ بها بغرض إعادة بيعها، وعند إصدار هذا الحكم تضع الإدارة في اعتبارها المعيار التفصيلي والتوجيهات وثيقة الصلة التي تتعلق بتصنيف الأصول حسب ما هو وارد في معيار المحاسبة الدولية ٢ - ١٦ - ٤٠ وعلى وجه التحديد استخدام الأصل طبقاً لما هو محدد من قبل الإدارة.

#### إثبات الإيرادات:

خلال الفترة الزمنية السابقة تم التوقيع على اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين الشركة وأحد المشترين ذات الصلة وذلك بشأن قطعة أرض وقامت الشركة بالأخذ في الاعتبار المعيار الخاص بإثبات الإيرادات وبناءً عليه إثبات التكاليف الخاصة بقطعة الأرض ذات الصلة وفي تحديد ما إذا كان المعيار يفي من عدمه وتقوم الشركة بالأخذ في الاعتبار عملية تحويل ونقل المخاطر ومكاسب الملكية واستلام المبالغ حسب ما هو متفق عليه بجدول المدفوعات واحتمالية تحصيل الفرق المستحق الذي يقوم على الثقة الائتمانية للمشتري.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٤ - تابع الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقييم الشكوك:

٤ - ٢ المصادر الرئيسية الخاصة بعدم التأكد في التقدير:

الفروض الأساسية التي تتعلق بالمستقبل وغيرها من المصادر الأخرى الأساسية التي تتعلق بعدم التأكد في التطبيق في تاريخ إعداد المركز المالي والتي تشكل خطر هام في إحداث تسوية مادية للقيم المرحلة الخاصة بالأصول والخصوم خلال العام المالي الحالي فهذه يتم مناقشتها فيما يلي على النحو التالي:

#### العمر الافتراضي للأصل والمعدات والأدوات والأصول المادية:

تقوم الشركة بمراجعة القيم المتبقية والعمر الافتراضي للأصل المقدر والمعدات والأدوات والأصول المادية في نهاية مدة إعداد التقارير السنوية وذلك بما يتفق مع معيار المحاسبة الدولية ١٦ - ٣٨ كما تقرر الإدارة أن توقعات العام الحالي لا تختلف مع التقديرات السابقة التي تمت بناء على المراجعة.

#### تقييم الاستثمارات الخاصة بحقوق الملكية الخاضعة للبيع والغير مدرجة:

يبنى تقييم الاستثمارات الخاصة بحقوق الملكية الخاضعة للبيع والغير مدرجة على معاملات السوق الحديثة التي تقوم على أساس تجاري دون تحيز أو محاباة، وفي حالة عدم وجود سوق نشطة لهذه الاستثمارات أو أي معاملات تجارية حديثة التي من شأنها يمكن أن تقدم دليل على القيمة العادلة الحالية، فإن هذه الاستثمارات يتم ترحيلها بسعر التكلفة ناقصًا الخسائر الناجمة عن انخفاض القيمة إن وجد وترى الإدارة أن القيم المرحلة لحقوق الملكية الغير مدرجة لا تختلف من الناحية المادية عن قيمها العادلة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٤ - تابع الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقييم الشكوك:

٤ - ٢ تابع المصادر الرئيسية الخاصة بعدم التأكد في التقدير:

#### انخفاض قيمة المبالغ المستحقة الأخرى:

يتم عمل تقدير للمبالغ الخاضعة للتحويل والمبالغ المستحقة الأخرى في حالة عدم التمكن من تحصيل كامل المبلغ، كما أن تحديد إذا ما كان المبالغ المستحقة قد انخفض قيمتها مما يُعطي الحق للإدارة بعمل تقييم لاعتماد محدد ووضع السيولة الخاصة بالعملاء والأطراف ذات الصلة ومعدلات الاسترداد التاريخية بما في ذلك إجراء مناقشة مع قسم الشؤون القانونية ومراجعة المناخ الاقتصادي الحالي كما توصلت الإدارة إلى عدم الحاجة إلى أي انخفاض في القيمة بشأن المبالغ المستحقة الأخرى بالنسبة إلى المبلغ الذي تم تقديمه مسبقاً.

#### مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

يتم تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بالرجوع إلى مجموعة من العوامل للتأكد أن الذمم المدينة غير مدرجة بأعلى من قيمتها نتيجة لعدم تحصيلها. تستند مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها لكافة العملاء إلى مجموعة متنوعة من العوامل، بما في ذلك إجمالي جودة وأعمار الذمم المدينة والتقييم الائتماني المستمر لأوضاع العملاء المالية والضمانات المطلوبة من العملاء في ظروف معينة. ويتم أيضاً، تسجيل مخصصات محددة للحسابات الفردية عندما تدرك الشركة عدم قدرة العميل على الوفاء بالتزاماته المالية.

#### تقدير القيمة العادلة الخاصة بالأصل الاستثماري:

يُبنى تقييم الأصل الاستثماري على القيمة العادلة وترى الإدارة أن القيمة المرحلة لهذه الأصول الاستثمارية لا تختلف من الناحية المادية عن القيمة العادلة الخاصة بها.

شركة اشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١  
إيضاح ( ٥ )

### الأصول الثابتة.

- يتم استهلاك الأصول الثابتة بطريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي وهي كما يلي:

التكلفة:	أثاث / ديكورات ومعدات مكتبية	السيارات	برامج وأجهزة كمبيوتر	كرافانات	الإجمالي
كما في ٧ يوليو ٢٠١١	٩٢١,٩١٠	٢,٠٥٣,٠٠٠	٩٤٧,٤١٢	١٦,٩٦٥	٣,٩٣٩,٢٨٧
الإضافات خلال الفترة	٩٠٠	-----	٢١,٩٤٨	-----	٢٢,٨٤٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٩٢٢,٨١٠	٢,٠٥٣,٠٠٠	٩٦٩,٣٦٠	١٦,٩٦٥	٣,٩٦٢,١٣٥
مجمع الإهلاك:					
كما في ٧ يوليو ٢٠١١	(٧٩١,١٠٦)	(٨٩٩,٢٥٨)	(٧٤١,٨٥٩)	(١٦,٥٢٦)	(٢,٤٤٨,٧٤٩)
الإهلاك خلال الفترة	(١٠٢,٣٧١)	(٢٠٥,٣٠٠)	(١٢٠,٢٦٨)	(٤٣٩)	(٤٢٨,٣٧٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	(٨٩٣,٤٧٧)	(١,١٠٤,٥٥٨)	(٨٦٢,١٢٧)	(١٦,٩٦٥)	(٢,٨٧٧,١٢٧)
صافي القيمة الدفترية					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢٩,٣٣٣	٩٤٨,٤٤٢	١٠٧,٢٣٣	-----	١,٠٨٥,٠٠٨
كما في ٧ يوليو ٢٠١١	١٣٠,٨٠٤	١,١٥٣,٧٤٢	٢٠٥,٥٥٣	٤٣٩	١,٤٩٠,٥٣٨

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح ( ٦ )

إستثمارات عقارية

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	
٦٥١,٣٦٥,١٨٩	٤٦٣,٩٤٦,٢١٢	الرصيد كما في أول الفترة
-----	١٣٣,٣٣٨,٦١١	مردودات مبيعات أراضي
(١٨٧,٤١٨,٩٧٧)	-----	محول إلى أراضي متاحة للبيع
٤٦٣,٩٤٦,٢١٢	٥٩٧,٢٨٤,٨٢٣	الرصيد كما في آخر الفترة

- تتمثل الإستثمارات العقارية في قطع أراضي و التي تم أخذها في الاعتبار لإعادة تقييم رأس المال مستقبلا في حين أن هذه الإستثمارات تظهر بقيمتها الدفترية الحالية في المركز المالي كما تظهر عائدات إعادة تقييم هذه الإستثمارات في قائمة الدخل.

- تتمثل الإضافات في الإستثمارات العقارية في قيمة مرتجعات أراضي مملوكة للشركة تم بيعها عن فترات سابقة.

إيضاح ( ٧ )

المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	
٥٠٨,٥٠٧,٠٩٦	٤٠١,٠٤٩,٦٩٥	الذمم التجارية
٨٥٦,٥٥٧	٨٧٠,٤٢٠	مصروفات مدفوعة مقدما
١٦٥,٦٩٠	٨١٦,٠٥٥	مدينون متنوعون
٥٠٩,٥٢٩,٣٤٣	٤٠٢,٧٣٦,١٧٠	إجمالي المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
(٥٢,٩١٢,٥٠٠)	-----	ناقصا: الذمم التجارية طويلة الأجل
٤٥٦,٦١٦,٨٤٣	٤٠٢,٧٣٦,١٧٠	المدينون والأرصدة المدينة الأخرى قصيرة الأجل

شركة إشراق العقارية ش.م.ع  
إيضاحات بشأن القوائم المالية  
للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح ( ٧ )

المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (تابع)

تتمثل الذمم المدينة في ذمم تجارية ناتجة عن بيع أراضي خلال الفترة لعملاء الشركة و تحتسب فوائد على هذه الأرصدة، تخضع هذه الأرصدة لجداول سداد متفق عليها بين الشركة و العملاء.

احتساب القيم الغير محصلة في تاريخ استحقاقها يكون طبقا لتقديرات الإدارة ، و تشمل أرصدة الذمم المدينة على مبلغ ٤٠١,٠٤٩,٦٩٥ درهم كذمم مستحقة التحصيل و لم تحصل حتى تاريخ إعداد المركز المالي وتم إعادة جدولتها لاحقا من قبل الإدارة بالاتفاق مع العملاء و تعتبر إدارة الشركة أن هذه القيم مؤكدة التحصيل.

إيضاح ( ٨ )

دفعات مقدمة

تتمثل الدفعات المقدمة في مبالغ تم سدادها للموردين ومقاولي الباطن مقابل أعمال بقيمة ٤٢,٨٦٨,٦٢٥ درهم بموجب تعاقدات بين الأطراف.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (٩)

إستثمارات متاحة للبيع

تتمثل الإستثمارات المتاحة للبيع في أسهم مشتراه في بنك عجمان و التي تتيح للشركة فرصة بيعها مع الحصول على عائدات و أرباح رأسمالية ناتجة عن عملية البيع.

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	
٥٣٥,٣٨٨	٥٣٥,٣٨٨	تكلفة شراء الأسهم
(٣٥٤,١٢٥)	(٣٥٥,٤٧٦)	هبوط سعر الأسهم
١٨١,٢٦٣	١٧٩,٩١٢	القيمة السوقية للأسهم

إيضاح (١٠)

أراضي محتفظ بها لإعادة البيع

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	
١٢٧,٤٩٥,١٣٢	٣١٦,٤٧٣,٥٥١	الرصيد كما في أول الفترة
١٨٨,٩٧٨,٤١٩	-----	المتاحة للبيع المحولة من الإستثمارات العقارية
٣١٦,٤٧٣,٥٥١	٣١٦,٤٧٣,٥٥١	الرصيد كما في آخر الفترة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح ( ١٠ )

أراضي محتفظ بها لإعادة البيع (تابع)

تتمثل الأراضي المحتفظ بها لإعادة البيع في تكلفة الأراضي المشتراه بغرض إعادة بيعها في حين أن إدارة الشركة تنوى بيع هذه الأراضي لاحقاً أو استثمارها و تطويرها بغرض بيع الوحدات الاستثمارية مستقبلاً و تظهر هذه الأراضي بسعر تكلفتها في أرصدة الميزانية.

إيضاح ( ١١ )

رأس المال المدفوع

يتكون رأس مال الشركة من ١,٥ مليار سهم كما في ٧ يوليو ٢٠١١ حسب ما هو مصرح به و المكتتب به بواقع ١ درهم لكل سهم، و فيما يلي توضيح لزيادة رأس المال خلال الفترة:

رأس المال المدفوع	رأس المال المصرح به	الأسهم	
درهم	درهم		
١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال كما في ١ يناير ٢٠١١
(٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٣٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	خسائر إعادة تقييم الإكتتاب العام
٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠	مساهمة المؤسسين في رأس المال
٢٠٦,٢٥٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٨٢٥,٠٠٠,٠٠٠	المساهمين من الإكتتاب العام
٨٨١,٢٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
٨٨١,٢٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال كما في ٧ يوليو ٢٠١١

في تاريخ ٧ يوليو ٢٠١١ تم تحويل شركة إشراق العقارية ش.م.ع من شركة مساهمة خاصة إلى شركة مساهمة عامة و تم زيادة رأسمالها إلى ١,٥ مليار درهم و نتيجة لخسائر إعادة التقييم البالغة ٣٢٥ مليون درهم تم تقليل حصص رأس المال الأصلية للمؤسسين.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح ( ١١ )

رأس المال المدفوع (تابع)

- اكتتب المؤسسين في الشركة في ٦٧٥ مليون درهم بما يعادل ٦٧٥ مليون سهم أو ٤٥% من قيمة اجمالي حصص رأس مال الشركة، بينما تم طرح ٨٢٥ مليون سهم للاكتتاب العام بقيمة ١ درهم لكل سهم بما يعادل ٥٥% من اجمالي رأس مال الشركة.

- تم دفع ٢٥% من قيمة كل سهم عند الاكتتاب العام بحيث يكون الاجمالي ٢٠٦,٢٥٠,٠٠٠ درهم و سيتم دفع المتبقي من قيمة السهم خلال سنتين، و تم إدراج الشركة في سوق أبو ظبي للأوراق المالية.

إيضاح (١٢)

أطراف ذات علاقة

تجرى الشركة خلال المسار الاعتيادي للأعمال معاملات مختلفة بشروط و أحكام متفق عليها مع جهات ذات علاقة كما تم تعريفها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. الإفصاح عن الجهات ذات العلاقة. تتمثل الجهات ذات العلاقة في أعضاء مجلس الإدارة ، المدراء و الشركات التابعة لهم، شركات مملوكة أو مدارة و متحكم فيها و مدرائها و شركائها و المدراء الرئيسيين. و طبقا لتقديرات إدارة الشركة فان كافة المعاملات مع الشركات ذات العلاقة لا تختلف اختلاف جوهري عن تلك المعاملات التي تتم مع الأطراف الأخرى. إن المعاملات المالية المتداخلة بين الشركة و الشركات ذات العلاقة تتعلق جميعها بحركة رأس المال العامل.

غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١
درهم	درهم
٢٩٤,٧٥١,٥٥٩	٢٩٤,٧٥١,٥٥٩
<u>٢٩٤,٧٥١,٥٥٩</u>	<u>٢٩٤,٧٥١,٥٥٩</u>

قصير الأجل  
طموح للإستثمارات  
الرصيد كما في آخر الفترة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (١٣)

النقد وما يعادله.

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	
١٥٧,٦٥٣,١٦٢	٣٥٦,٨٦٠,٠٢٩	ودائع ثابتة
٢٢٣,٤٦٤,٣٣٦	٨٣٤,٢٦٠	نقدية لدى البنوك "جاري"
٧٦,٩٥٣	٦٢,٥٢٣	نقدية بالصندوق
<u>٣٨١,١٩٤,٤٥١</u>	<u>٣٥٧,٧٥٦,٨١٢</u>	الرصيد كما في آخر الفترة

يشتمل رصيد الودائع الثابتة قصيرة الأجل على ودائع بقيمة ١٥,٧٦٣,٩١٢ درهم مرهونة لدى البنوك في مقابل الحصول على تسهيلات بنكية.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين ١,٦٩% و ٣,١٠% سنوياً بناءً على تواريخ إستحقاق الإيداعات.

إيضاح (١٤)

الاحتياطي القانوني.

طبقاً للقانون الاتحادي الخاص بتنظيم الشركات للعام ١٩٨٤ و تعديلاته يجب احتجاز ما يعادل ١٠% من صافي الأرباح كاحتياطي قانوني حتى يصل إلى ما يعادل ٥٠% من رأس مال الشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (١٥)

الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى.

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	
٢٦٧,٦٦٣,٧٦٨	٢٦٦,٠٣١,٠١٨	ذمم تجارية
-----	١١,٩٠٠,٠٠٠	دفعات مستلمة
٢٥٤,٨٣٦	٤٦١,٠٢٦	مصروفات مستحقة
٦,٧١٩,١٦٨	٣٥,٠٠٠	أوراق الدفع مع
<u>٢٧٤,٦٣٧,٧٧٢</u>	<u>٢٧٨,٤٢٧,٠٤٤</u>	الرصيد كما في آخر الفترة

إيضاح (١٦)

مخصص ترك الخدمة للعاملين

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	
٤٠٨,٩٨٠	٤٠٨,٩٨٠	الرصيد في بداية الفترة
٢٤,٥٧٨	٥٠,٥٩٤	محمل خلال الفترة
<u>٤٣٣,٥٥٨</u>	<u>٤٥٩,٥٧٤</u>	الرصيد كما في آخر الفترة

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (١٧)

دفعات مستلمة من العملاء.

يتمثل رصيد الدفعات المستلمة من العملاء في دفعات مستلمة مقدما من العملاء بقيمة ٧,٢٧٦,٨٥٠ درهم كإيجارات مستلمة مقدما مقابل إيجارات تشغيلية طبقا لاتفاقية مسطحة.

إيضاح (١٨)

القروض

تتمثل أرصدة القروض في قرض منح للشركة خلال العام المالي ٢٠١٠ من بنك أبو ظبي التجاري بمعدل فائدة ١% و برصيد تراكمي ١٥,٠٤٨,٦٩٤ درهم وقد تم منحه للشركة بضمان ودائع ثابتة مرهونة لدى البنك.

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
<u>درهم</u>	<u>درهم</u>	
١٥,١٦٤,٦٨٧	١٥,١٦٤,٦٨٧	الرصيد كما في أول الفترة
٤٦٥,٩٢٠	٥١٤,٦١٤	فوائد خلال الفترة
-----	(٦٣٠,٦٠٧)	مسدد من قيمة القروض
<u>١٥,٦٣٠,٦٠٧</u>	<u>١٥,٠٤٨,٦٩٤</u>	الرصيد كما في آخر الفترة
		قروض قصيرة الأجل
١٥,٦٣٠,٦٠٧	١٥,٠٤٨,٦٩٤	قرض تم ويلي
<u>١٥,٦٣٠,٦٠٧</u>	<u>١٥,٠٤٨,٦٩٤</u>	اجمالي القروض قصيرة الأجل

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (١٩)

إيرادات أخرى.

غير مدققة الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	غير مدققة الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	مدققة الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	درهم	إيرادات متنوعة
٧,٥٠٠,٠٠٠	٢,٠٨١,٢١٥	٩,٥٨١,٢١٥	فوائد الودائع الثابتة
٥٩٣,٠٨٦	١,٠٦٥,٤٦٤	١,٦٥٨,٥٥٠	إيرادات ناتجة عن الاكتتاب العام
٨٨,١٩١	-----	٨٨,١٩١	
٨,١٨١,٢٧٧	٣,١٤٦,٦٧٩	١١,٣٢٧,٩٥٦	الرصيد كما في آخر الفترة

إيضاح (٢٠)

ربح/(خسائر) الفترة.

غير مدققة الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	غير مدققة الفترة من ١ أكتوبر ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	مدققة الفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	
درهم	درهم	درهم	صافي (خسائر) الفترة تم احتسابه بعد خصم:
٩٢٦,٦٢٨	٩٢١,٣٠٨	١,٨٤٧,٩٣٦	تكلفة الموظفين
٢١٥,٧٧٦	٢١٢,٦٠٣	٤٢٨,٣٧٨	إهلاك الأصول الثابتة
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	مكافآت المدراء الرئيسيين

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (٢١)

العائد على السهم.

لقد تم إحتساب العائد الأساسي على السهم العادي بتقسيم صافى خسارة الفترة على متوسط عدد الأسهم المصدرة خلال الفترة والبالغ عددها ١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٣.

إيضاح (٢٢)

الوسائل المالية.

- القيمة العادلة للوسائل المالية:

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن به تبادل أصل أو دفع إلتزام من خلال معاملة تجارية بين أطراف راغبين وعلى دراية بهذه المعاملة. لذلك يمكن أن ينشأ فروقات بين القيمة الدفترية ضمن طريقة التكلفة التاريخية وتقديرات القيمة العادلة.

تعتبر الإدارة أن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمها العادلة.

يتم تسجيل جميع الأدوات المالية مبدئياً بقيمتها العادلة على أساس أسعار السوق السائدة.

- إدارة مخاطر رأس المال:

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى لنوي الإختصاص من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (٢٢)

الوسائل المالية (تابع)

- معدل المديونية المثلى:

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دورى. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم المجلس بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين.

إن معدل المديونية المثلى فى نهاية الفترة هو كما يلي:

غير مدققة	مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	
<u>درهم</u>	<u>درهم</u>	
١٥,٦٣٠,٦٠٧	١٥,٠٤٨,٦٩٤	المديونية (١)
١,١٢٢,٧٥٠,٧١٢	١,١٢٢,٤٢١,١٨٠	حقوق الملكية (٢)
<u>١,٣٩%</u>	<u>١,٣٤%</u>	معدل المديونية / حقوق الملكية

(١) إن المديونية تمثل الإقتراض القصير والطويل الأجل كما هو مفصل فى الإيضاح ١٨.

(٢) تضم حقوق الملكية كامل رأس المال والإحتياطيات للشركة.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (٢٢)

الوسائل المالية (تابع)

إدارة مخاطر الائتمان :

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف المقابلة بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية. لقد قامت الشركة بتبني سياسة التعامل فقط مع أطراف لديهم مقدرة إئتمانية جيدة وتقوم الشركة بعمل تقييم مستمر للظروف المالية للحسابات المدينة. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة. وتحدد الشركة الأطراف المقابلة على أنها لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة.

إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك لديها تقييمات إئتمانية عالية تم التقييم من قبل مؤسسات تقييم إئتمانية عالمية أو هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إدارة مخاطر سعر الفائدة :

تنتج مخاطر الشركة المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة عائمة وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تقوم الشركة بإدارة فعالة لمخاطر معدلات الفائدة على ودائعها.

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (٢٢)

الوسائل المالية (تابع)

إدارة مخاطر سعر الفائدة (تابع)

إن الشركة معرضة لمخاطر سعر الفائدة للتدفق النقدي وتقوم بإدارة هذه المخاطر بإبرام عقود حد معدلات الفائدة.

لا تتعرض الشركة لمخاطر مهمة نتيجة لسعر الفوائد ، لا تعتبر عرضة لمخاطر مؤثرة جراء تغير أسعار العملات .

- تحليل حساسية معدلات الفوائد

لقد تم تحديد تحليل الحساسية المبينة أدناه بناءً على التعرضات لمعدلات الفوائد من الأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقرير. وبخصوص المطلوبات بمعدلات عائمة فقد تم إعداد التحليل بإعتبار أن المبلغ المطلوب كما في نهاية فترة التقرير قد كان مطلوب طوال الفترة. يمثل إستعمال زيادة أو نقص بمعدل ١٠٠ نقطة هامشية تقييم الإدارة لأى تغيير محتمل وموضوعى فى معدلات الفوائد.

٢٠١١

٣,٥٦٨,٦٠٠

+ زيادة ١٠٠ نقطة هامشية

(٣,٥٦٨,٦٠٠)

+ إنخفاض ١٠٠ نقطة هامشية

شركة إشراق العقارية ش.م.ع

إيضاحات بشأن القوائم المالية

للفترة من ٧ يوليو ٢٠١١ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١١

إيضاح (٢٢)

الوسائل المالية (تابع)

- مخاطر السيولة:

تتمثل مخاطر السيولة في عدم مواجهة الشركة لالتزاماتها المالية طبقاً للاتفاقيات المبرمة كما أن قياس و توافر السيولة يحتاج إلى متابعة مستمرة من قبل الإدارة. لا تتعرض الشركة لمخاطر السيولة نظراً لتوافر النقدية المتاحة مع وجود الموازنة التقديرية المسبقة لتوفير الاحتياجات النقدية.

إيضاح (٢٣)

أرقام المقارنة

تم تحويل الشركة لتصبح شركة مساهمة عامة في تاريخ ٧ يوليو ٢٠١١ لذلك ارقام المقارنة غير متاحة.

إيضاح (٢٤)

النشاط الجغرافي للشركة.

ينحصر النشاط الجغرافي للشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاح (٢٥)

اعتماد المركز المالي.

المركز المالي والبيانات المالية تم اعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٢.

إيضاح (٢٦)

عام.

تم تقريب الأرقام الظاهرة بالبيانات المالية إلى أقرب درهم صحيح .

\*\*\*\*\*