

شركة مجموعة أرام ش.م.ع  
وشركتها التابعة

القوائم المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المحتويات

الصفحة

١	تقرير مجلس الإدارة
٥ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي المجمّع
٧	قائمة الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمّعة
٨	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمّعة
٩	قائمة التدفقات النقدية المجمّعة
٤١ - ١٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمّعة

## تقرير مجلس الإدارة

السادة / مساهمين شركة مجموعة أرام المحترمين ،،،  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

يطيب لنا أن نضع بين أيديكم تقرير أعضاء مجلس الإدارة والقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 لشركة مجموعة أرام وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة").

ارتفعت إيرادات التأجير بمبلغ قدره 1,087,317 درهم إماراتي حيث بلغت 10,800,650 درهم إماراتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: 9,713,333 درهم إماراتي).

بلغت الأرباح لسنة 2022 ما قيمته 9,498,121 درهم إماراتي مقارنة بصافي خسائر بلغت قيمتها 28,452,592 درهم إماراتي لسنة 2021، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى ارتفاع القيمة العادلة للاستثمارات العقارية.

ارتفعت قيمة إجمالي أصول الشركة بنسبة 7.7% حتى وصلت مبلغ وقدره 180,492,843 درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 167,549,688 درهم إماراتي).

شملت إدارة المجموعة وكذا مجلس إدارة المجموعة كما في تاريخ التقرير الأعضاء التالية أسماؤهم:

الإسم	المسمى الوظيفي
1. السيد/ خميس محمد بوهارون الشامسي	رئيس مجلس الإدارة
2. السيد/ ابراهيم أحمد المناعي	نائب رئيس مجلس الإدارة
3. السيد/ محمد جعفر الحاج علي آل رحمة	عضو مجلس الإدارة
4. السيد/ كريتيان وولف	عضو مجلس الإدارة
5. السيد/ جاسم مبارك مسعود الضاهري	عضو مجلس الإدارة
6. السيد/ علي محمد زيد علي مسمار	الرئيس التنفيذي

نيابة عن مجلس إدارة المجموعة

السيد/ خميس محمد خميس بوهارون الشامسي

رئيس مجلس الإدارة

٢١ مارس ٢٠٢٣

جرائنت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة  
المحدودة  
فرع الشارقة

مكتب رقم 305  
بج البر 5  
9/7 شارع الخان  
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

هاتف +971 6 525 9691

فاكس +971 6 525 9690

[www.grantthornton.ae](http://www.grantthornton.ae)

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين في شركة مجموعة أرام ش.م.ع تقرير حول تدقيق القوائم المالية المجمعة

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المجمعة لشركة مجموعة أرام ش.م.ع ("الشركة") وشركتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، والتي تتكون من قائمة المركز المالي المجموع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذلك قائمة الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة وقائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة وقائمة التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة وملخص حول السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

برأينا، أن القوائم المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة حقيقية من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأدائها المالي المجموع وتدققاتها النقدية المجمعة عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية (IFRS).

### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية المجمعة" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين، هذا وقد وفينا مسؤوليتنا الأخلاقية وفقاً لهذه المتطلبات. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك أمور التي كانت الأكثر أهمية في مهمة تدقيقنا للقوائم المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وكيفية معالجتها لها في إطار تدقيقنا له.

تقرير مدقق الحسابات المستقل  
إلى السادة المساهمين في شركة مجموعة آرام ش.م.ع (تابع)  
تقرير حول تدقيق القوائم المالية المجمعة (تابع)  
أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

### تقييم الإستثمارات العقارية

تمتلك المجموعة إستثمارات عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بقيمة ١٦١,٦ مليون درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكما هو موضح في إيضاح (٧) من القوائم المالية المجمعة. تمثل الإستثمارات العقارية بالمجموعة ٨٩,٥٪ من إجمالي أصول المجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وتدرج بالقيمة العادلة. إن إدارة المجموعة تحدد القيمة العادلة لإستثماراتها العقارية في تاريخ كل تقرير وتستعين بمقيم خارجي لتقدير القيمة العادلة كما في نهاية السنة. لقد اعتبرنا تقييم الإستثمارات العقارية من أمور التدقيق الرئيسية نظراً لوجود تقديرات وافتراضات جوهرية في إجراء التقييم العادل بالإضافة إلى أهمية الإستثمارات العقارية في القوائم المالية المجمعة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من ضمن إجراءات أخرى ما يلي:

- تقييم كفاءة وقدرة وموضوعية المثمن الخارجي.
- تقييم دقة وإكمال البيانات الأساسية المستخدمة في احتساب القيم العادلة.
- تقييم مدى ملائمة البيانات الأساسية والمنهجيات المستخدمة بدعم من المتخصصين الداخليين والخارجيين، حسب الضرورة.
- قمنا أيضاً بتقييم كفاية الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية المجمعة.

### معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات المذكورة في تقرير مجلس الإدارة، ولا تتضمن القوائم المالية المجمعة وتقرير التدقيق الخاص بنا بشأن هذه القوائم.

رأينا على القوائم المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، وبالتالي فإننا لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد بالنسبة لهذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى في حال توفرها وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة جوهرية مع القوائم المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء جوهرية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أخطاء جوهرية في هذه المعلومات الأخرى إستناداً إلى الأعمال التي قمنا بها، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب التقرير فيما يتعلق بهذا الشأن.

### مسؤولية الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية والأحكام السارية للمرسوم بقانون الإتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية مجمعة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كان ذلك نتيجة الغش أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية مع الإفصاح متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الإستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفّر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

إن الأشخاص المكلفون بالحوكمة هم مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي للمجموعة.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة مجموعة أرام ش.م.ع (تابع)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية المجمعة (تابع)

### مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مدقق الحسابات الذي يتضمّن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء الجوهرية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء الجوهرية عن الغش أو الخطأ وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه القوائم المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقييم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم إكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
  - فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
  - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
  - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، إستناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وفي حال التوصل إلى وجود عدم تأكيد جوهري، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مدقق الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مدقق الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.
  - تقييم العرض الشامل للقوائم المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات، وتقييم ما إذا كانت القوائم المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
  - الحصول على أدلة تدقيق مناسبة وكافية حول المعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التي تندرج تحت المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع أولئك المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين في شركة مجموعة أرام ش.م.ع (تابع)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية المجمعة (تابع)

مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية المجمعة (تابع)

نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالإستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على إستقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في التدقيق للقوائم المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مدقق الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في الحالات النادرة للغاية، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا، لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

## التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

علاوة على ذلك، وكما يقتضي المرسوم بقانون إتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة، فإننا نؤكد التالي:

- أ. أننا قد حصلنا على كافة المعلومات اللازمة لعملية التدقيق.
- ب. تم إعداد القوائم المالية المجمعة، بالتوافق مع كافة النواحي الجوهرية مع أحكام المرسوم بقانون إتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة.
- ج. المجموعة تمسك دفتر مالية منتظمة وفقاً لمبادئ المحاسبة المعمول بها.
- د. محتويات تقرير عضو مجلس الإدارة فيما يتعلق بالقوائم المالية المجمعة تتفق مع ما جاء بدفتر المجموعة.
- هـ. لم تقم المجموعة بشراء أو الإستثمار بأية أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- و. يبين الإيضاح رقم (١٢) من الإيضاحات حول القوائم المالية المجمعة أرصدة ومعاملات هامة مع طرف ذو علاقة، كما يوضح الشروط التي تمت بموجبها هذه المعاملات.
- ز. بناءً على المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعب إنتباهنا وجود أية مخالفات لأحكام المرسوم بقانون إتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ لدولة الإمارات العربية المتحدة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أو لبنود عقد تأسيس الشركة، والتي من شأنها أن تؤثر تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة ومركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- ح. لم تقم المجموعة بعمل أية مساهمات إجتماعية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.



د. أسامة رشدي البكري  
سجل مدققي الحسابات رقم ٤٣٥  
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة

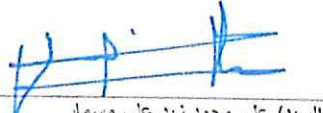
٢٠ مارس ٢٠٢٣

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

قائمة المركز المالي المجموع  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	الإيضاحات	الأصول
درهم إماراتي	درهم إماراتي		الأصول غير المتداولة
١٣٧,٣٨٦	١٦١,٠٧٨	٥	عقارات ومعدات
٤٣٨,٢٥٤	٣٠٩,٤١٩	٦	حق استخدام الأصول
١٥٢,٥٧٠,٠٠٠	١٦١,٦٠٣,٠٩٨	٧	الاستثمارات العقارية
٧,٤٩٣,٨٠١	١٤,٨٣٢,٧٦٩	٩	أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
١٦٠,٦٣٩,٤٤١	١٧٦,٩٠٦,٣٦٤		
٤٢٢,١٧١	٣٦٣,٧٩٤	١٠	الأصول المتداولة
٢,٣١٥,٨٧٨	١,٥١٥,٧٠٦	١١	أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٤,١٧٢,١٩٨	١,٧٠٦,٩٧٩	١٣	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
٦,٩١٠,٢٤٧	٣,٥٨٦,٤٧٩		النقدية وأرصدة البنوك
١٦٧,٥٤٩,٦٨٨	١٨٠,٤٩٢,٨٤٣		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٧٨,٩٠١,٠٨٦	٧٨,٩٠١,٠٨٦	١٤	رأس المال
٣١,٧٨٧,٠٧٣	٣٢,٧٣٦,٨٨٥	١٥	الإحتياطي القانوني
١٢,١٠٦,١٣١	١٣,٠٥٥,٩٤٣	١٦	الإحتياطي الإختيارى
(١٠,٥٩٤,٨٧١)	(٣,٠٨٢,٤٢٠)		إحتياطي القيمة العادلة
(٤٦٩,٥٤١)	(٦٤٦,٣١٤)		إحتياطي ترجمة العملات الأجنبية
(٩,٦٩٧,٦٤٨)	(٢,٠٩٩,١٥١)		الخسائر المتراكمة
١٠٢,٠٣٢,٢٣٠	١١٨,٨٦٦,٠٢٩		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة
٨٢١,٢٧٩	٧٦٠,٤٠١	١٨	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٣٤١,٧٤٤	٢٠٧,٤٩٠	٦	إلتزامات عقود الإيجار
٣٠,٧٣٨,٣٩٥	٢٧,١١٥,٧٣٦	٢٠	قروض بنكية
٣١,٩٠١,٤١٨	٢٨,٠٨٣,٦٢٧		
			الإلتزامات المتداولة
١٢٥,٦٦٦	١٣٠,٢٩٣	٦	إلتزامات عقود الإيجار
٣,٤٤٩,٧٠١	٣,٤٠٨,٠٥٢	١٩	دائون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٣,٦٨٤,٢١١	٣,٦٨٤,٢١١	٢٠	قروض بنكية
٢٦,٣٥٦,٤٦٢	٢٦,٣٢٠,٦٣١		توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٣٣,٦١٦,٠٤٠	٣٣,٥٤٣,١٨٧		
٦٥,٥١٧,٤٥٨	٦١,٦٢٦,٨١٤		
١٦٧,٥٤٩,٦٨٨	١٨٠,٤٩٢,٨٤٣		إجمالي الإلتزامات
			إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

تم الإعتماد والموافقة على هذه القوائم المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في ١٧ مارس ٢٠٢٣ ووقعت بالنيابة عنهم من قبل:

  
السيد/ علي محمد زيد علي مسمار  
الرئيس التنفيذي

  
السيد/ خميس محيى خميس بوهارون الشامسى  
رئيس مجلس الإدارة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة من ١ - ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.



شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

قائمة الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	الإيضاحات	
درهم إماراتي	درهم إماراتي		
٩,٧١٣,٣٣٣	١٠,٨٠٠,٦٥٠	٧	إيرادات إيجارية
(٢,١٠٧,٩٣٠)	(٢,٧٤٥,٥٧٧)		تكاليف الموظفين
(١,١١١,٥٣٣)	(٢,٠٩٨,٢٦٣)		مصروفات قانونية ومهنية
(١,٠١٣,٥١٠)	(١,٣٣٠,٩٣٨)		مصروفات إصلاحات وصيانة
(٩٨٩,٢٧٢)	(١,٣٢٥,٧٥٩)	١٢	تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
(٢٧٧,٥٠١)	(٤٢١,٠٣٠)	١١	مخصص لخسائر الإلتزام المتوقعة للمدينين التجاريين
(١٢٤,٢٨٧)	(١٢٥,٢١٦)	٦	إهلاك حق استخدام الأصول
(٦٤,٠٢٩)	(٧٠,٨٧٢)	٥	إهلاك عقارات ومعدات
٦٦,٤٤٢	(٥٦,٢٣١)	١٠	التغيير في القيمة العادلة للأصول المالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٣٠,٤٨١,٣٥٠)	٨,٩١٥,١٩٨	٧	التغيير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
-	٥٩٠,٥٧١		إيرادات توزيعات الأرباح من الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٦٨,٠٨٤	١٦٥,٦٠١		إيرادات أخرى
(١,١٤٢,٦٢١)	(١,٧٠٧,٢٨٨)	٢١	تكاليف التمويل
(٩٨٨,٤١٨)	(١,٠٩٢,٧٢٥)	٢٢	مصروفات أخرى
(٢٨,٤٥٢,٥٩٢)	٩,٤٩٨,١٢١		الأرباح / (الخسائر) للعام
			الإيرادات الشاملة الأخرى
			إيرادات شاملة أخرى لن يعاد تصنيفها إلى أرباح أو خسائر في الفترات اللاحقة:
١,١١٨,٢٠٧	٧,٥١٢,٤٥١	٩	التغيير في القيمة العادلة للأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
٥٩,٦٦٨	(١٧٦,٧٧٣)		إيرادات شاملة أخرى قد يتم تصنيفها إلى أرباح أو خسائر في الفترات اللاحقة:
١,١٧٧,٨٧٥	٧,٣٣٥,٦٧٨		فروقات الصرف من ترجمة العملات الأجنبية
(٢٧,٢٧٤,٧١٧)	١٦,٨٣٣,٧٩٩		إيرادات شاملة أخرى للسنة
(٠,٣٦)	٠,١٢	١٧	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للعام
			خسارة السهم الأساسية والمخففة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة من ١ - ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	الإجمالي	الحسابات المتركة	إحتياطي ترجمة العملات الأجنبية	إحتياطي القيمة العائلة	الإحتياطي الإختياري	الإحتياطي القانوني	رأس المال	
درهم إماراتي	١٢٩,٣٠٦,٩٤٧	١٨,٧٥٤,٩٤٤	(٥٢٩,٢٠٩)	(١١,٧١٣,٠٧٨)	١٢,١٠٦,١٣١	٣١,٧٨٧,٠٧٣	٧٨,٩٠١,٠٨٦	٢٠٢١
(٢٨,٤٥٢,٥٩٢)	(٢٨,٤٥٢,٥٩٢)	-	-	-	-	-	-	الخسارة للعام
١,١٧٧,٨٧٥	-	٥٩,٦٦٨	١,١١٨,٢٠٧	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
(٢٧,٢٧٤,٧١٧)	(٢٨,٤٥٢,٥٩٢)	٥٩,٦٦٨	١,١١٨,٢٠٧	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للعام
١٠٢,٠٣٢,٢٣٠	(٩,٦٩٧,٦٤٨)	(٤٦٩,٥٤١)	(١٠,٥٩٤,٨٧١)	١٢,١٠٦,١٣١	٣١,٧٨٧,٠٧٣	٧٨,٩٠١,٠٨٦	٢٠٢١	الرصيد كما في ١ يناير
٩,٤٩٨,١٢١	٩,٤٩٨,١٢١	-	-	-	-	-	-	الربح للعام
٧,٣٣٥,٦٧٨	-	(١٧٦,٧٧٣)	٧,٥١٢,٤٥١	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
١٦,٨٣٣,٧٩٩	٩,٤٩٨,١٢١	(١٧٦,٧٧٣)	٧,٥١٢,٤٥١	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للعام
-	(١,٨٩٩,٦٢٤)	-	-	٩٤٩,٨١٢	٩٤٩,٨١٢	-	-	تحويلات إلى الإحتياطيات (ايضاح ١٥ و ١٦)
١١٨,٨٦٢,٠٢٩	(٢,٠٩٩,١٥١)	(٦٤٦,٣١٤)	(٣,٠٨٢,٤٢٠)	١٣,٠٥٥,٩٤٣	٣٢,٧٣٦,٨٨٥	٧٨,٩٠١,٠٨٦	٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة من ١ - ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

قائمة التدفقات النقدية المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	الإيضاحات
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
(٢٨,٤٥٢,٥٩٢)	٩,٤٩٨,١٢١	الأنشطة التشغيلية الربح / (الخسارة) للعام
٦٤,٠٢٩	٧٠,٨٧٢	٥ تعديلات على البنود غير النقدية: إهلاك عقارات ومعدات
١٢٤,٢٨٧	١٢٥,٢١٦	٦ إهلاك حق إستخدام الأصول
٣٠,٤٨١,٣٥٠	(٨,٩١٥,١٩٨)	٧ التغيير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية التغيير في القيمة العادلة للأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦٦,٤٤٢)	(٥٦,٢٣١)	١٠ مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة للمدينين التجاريين
٢٧٧,٥٠١	٤٢١,٠٣٠	١١ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٣٨,٤٩٢	١٤٩,٥٢٩	١٨ تكلفة التمويل
١,١٤٢,٦٢١	١,٧٠٧,٢٨٨	٢١
٣,٧٠٩,٢٤٦	٣,٠٠٠,٦٢٧	
(٩٥٩,٤٥٥)	٣٧٩,١٤٢	التغيرات في رأس المال العامل مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
(٣٤,٨١٢,٣٠٧)	(١٩,٥٦٢)	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
(٣٢,٠٦٢,٥١٦)	٣,٣٦٠,٢٠٧	النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) التشغيل
(٥٢٨,٩٧٠)	(٢١١,٠٧٩)	١٨ مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٣٢,٥٩١,٤٨٦)	٣,١٤٩,١٢٨	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٩٠,٠٦٧)	(٩٤,٥٦٤)	الأنشطة الإستثمارية
-	(١١٧,٩٠٠)	٥ إضافات إلى عقارات ومعدات
(٩٠,٠٦٧)	(٢١٢,٤٦٤)	٧ إضافات إلى الإستثمارات العقارية
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
٣٤,٤٢٢,٦٠٦	-	الأنشطة التمويلية
-	(٣,٥٦١,١٠٧)	المحصل من قرض بنكي (صافي رسوم الترتيب)
(١١٩,٩٩٤)	(١٢٣,٩٩٧)	إعادة دفع قرض بنكي
(٩٥٧,٨٩٨)	(١,٥٨٤,٥٢٥)	مدفوعات جزء أساسي من التزامات عقود الإيجار
(٢,٦١٦,١٧٢)	(٣٥,٨٣١)	تكاليف التمويل المدفوعة
٣٠,٧٢٨,٥٤٢	(٥,٣٠٥,٤٦٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) // الناتجة من الأنشطة التمويلية
(١,٩٥٣,٠١١)	(٢,٣٦٨,٧٩٦)	صافي التغير في النقدية وأرصدة البنوك
٦,١٣٢,١١٩	٤,١٧٢,١٩٨	النقدية وأرصدة البنوك في ١ يناير
(٦,٩١٠)	(٩٦,٤٢٣)	فروق في ترجمة الشركات الأجنبية
٤,١٧٢,١٩٨	١,٧٠٦,٩٧٩	١٣ النقدية وأرصدة البنوك في ٣١ ديسمبر

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة من ١ - ٢٧ تشكل جزءاً لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١ النشاط والشكل القانوني

إن شركة مجموعة أرام ش.م.ع. ("الشركة") هي شركة مساهمة عامة مسجلة في إمارة الشارقة، الإمارات العربية المتحدة بموجب المرسوم الأميري رقم ١٣٣/٧٦ الصادر بتاريخ ١٦ نوفمبر ١٩٧٦. إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب ٥٤٤٠، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة. إن أسهم الشركة متداولة ضمن سوق أبوظبي للأوراق المالية. خلال العام السابق، قامت الشركة بتغيير الاسم القانوني لها من شركة مجموعة الشارقة ش.م.ع إلى شركة مجموعة أرام ش.م.ع. تشمل الأنشطة الرئيسية للشركة على الإستثمار في الأدوات المالية والإستثمار في العقارات وتأجيرها، والإستثمار في وكذا إنشاء وإدارة المشاريع الزراعية والصناعية والتجارية. تمتلك الشركة الإستثمار التالي في شركة تابعة (يشار إليهم مجتمعاً "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ والتي تم تجميعه ضمن هذه القوائم المالية المجمعة:

اسم الشركة التابعة	حصة الملكية القانونية/ المستفيد		بلد التأسيس والعمليات	النشاط الرئيسي
	٢٠٢٢	٢٠٢١		
طرفان للتجارة العامة والمقاولات (إبراهيم أحمد المناعي وشركاه) ذات مسؤولية محدودة	١٠٠%	١٠٠%	دولة الكويت	تجارة عامة ومقاولات - شراء وبيع أسهم وسندات لمصلحة الشركة التابعة

تمتلك الشركة ٩٨٪ من الأسهم القانونية في الشركة التابعة، بالإضافة إلى ٢٪ المتبقية يملكها اثنان من المساهمين الفرديين للشركة نيابة عن ولصالح الشركة. لذلك، فإن حصة الملكية المنفعية بنسبة ١٠٠٪ في الشركة التابعة هي مع الشركة.

٢ أسس الإعداد

٢,١ بيان التوافق

تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات أحكام للمرسوم بقانون إتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١. هذا وتم إعداد القوائم المالية المجمعة على افتراض أن المجموعة تعمل على أساس مبدأ الإستمرارية.

٢,٢ أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية المجمعة على أساس الإستحقاق وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الإستثمارات العقارية والأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تم قياس كلاهما بالقيمة العادلة.

٢,٣ مبدأ محاسبي أساسي

تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة على أساس مبدأ الإستمرارية على الرغم من تجاوز الإلتزامات المتداولة للمجموعة الأصول المتداولة بما قيمته ٢٩,٩٥٦,٧٠٨ درهم إماراتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

قامت إدارة المجموعة بإعداد توقعات أعمالها وتدققها النقدية لمدة الإثني عشر شهراً اللاحقة لتاريخ التقرير على أساس تحفظي وترى الإدارة أن المجموعة سوف تكون قادرة على مواصلة عملياتها في المستقبل، وبالتالي فإن مبدأ الإستمرارية المستخدم في إعداد هذه القوائم المالية المجمعة يُعد مناسباً. علاوة على ذلك، تتعلق توزيعات أرباح مستحقة الدفع بقيمة ٢٦,٣٢٠,٦٣١ درهم إماراتي بتوزيعات أرباح قديمة غير مُطالب بها بسبب عدد كبير من المساهمين، وبناءً عليه، لا تتوقع الإدارة أن تؤدي المطالبات المستقبلية من المساهمين إلى متطلبات تدفق نقدي فوري.

٢ أسس الإعداد (تابع).

٢,٤ أسس التجميع

تشتمل القوائم المالية المجمعة على القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وتتحقق السيطرة عندما تتعرض للمجموعة، أو تتمتع بحقوق تغيير العائد من مشاركتها مع المستثمر، ولها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال قوتها على المستثمر. على وجه التحديد، تسيطر الشركة على المستثمر في حال فقط إذا كان لدى الشركة:

- السيطرة على المستثمر (أي يعني حقوق قائمة التي تعطيه القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمرة فيها).
- التعرض أو حق تغيير العوائد من مشاركتها مع الشركة المستثمرة فيها.
- القدرة على استخدام قوتها على المستثمر لتؤثر على عوائدها.

عامّة، هناك افتراض بأن غالبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة، ولدعم هذا الافتراض وعندما يكون هناك عندما يكون لدى الشركة أقل من أغلبية التصويت أو أن يكون لديها حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تعتبر المجموعة حينئذ كافة الوقائع والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت لديها سلطة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب الأصوات الأخرى من الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق التصويت في الشركة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقدير ما إذا كانت أو لم تكن تسيطر على المستثمر في حال كانت الوقائع والظروف تشير إلى أن هناك تغييرات على واحد أو أكثر من العناصر الثلاثة من نطاق السيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج أصول والتزامات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل من تاريخ سيطرة المجموعة وحتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تنسب الأرباح أو الخسائر وكل عنصر من عناصر الإيرادات الشاملة الأخرى لمساهمي الشركة الأم للمجموعة، وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم إستبعاد جميع الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم إحتساب التغيير في الحصة المنفعية للشركة التابعة كمعاملة حقوق ملكية دون فقدان السيطرة عليها.

في حال خسارة سيطرة المجموعة على أحد الشركات التابعة، يتم إستبعاد الأصول ذات العلاقة (بما في ذلك الشهرة) والالتزامات والحصص غير المسيطرة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية، بينما يتم الإقرار بأي ربح أو خسارة في قائمة الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج أي إستثمار محتجز بالقيمة العادلة.

٣ المعايير أو التفسيرات الجديدة أو المعدلة

٣,١ المعايير الجديدة المطبقة كما في ١ يناير ٢٠٢٢

بعض الإفصاحات المحاسبية والمبينة أدناه، بدأ سريانها من ١ يناير ٢٠٢٢ وبالتالي تم تطبيقها من قبل المجموعة لكن ليس لها أثر جوهري على النتائج المالية المجمعة للمجموعة أو مركزها المالي.

- مراجع للإطار المفاهيمي (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣)
- الإعفاءات المتعلقة بكوفيد-١٩ في عقود الإيجار ما بعد ٢٠ يونيو ٢٠٢١ (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦).

- عقارات وآلات ومعدات المتحصلات قبل الاستخدام المقصود (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦).
- العقود المجففة - تكلفة إتمام العقد (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧).
- التحسينات السنوية (دورة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠):

- شركة تابعة باعتبارها يتم تبنيها لأول مرة (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١)
- الرسوم في اختبار "١٠ بالمائة" لاستبعاد الإلتزامات (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ٩)
- حوافز عقود الإيجار (تعديلات على معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٦)
- الضرائب في قياسات القيمة العادلة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٤١).

٣,٢ معايير وتفسيرات وتعديلات على المعايير الحالية غير السارية بعد

في تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية المجمعة، تم إصدار العديد من المعايير والتعديلات على المعايير الحالية والتفسيرات الجديدة لكنها غير سارية بعد من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية أو لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية. لم يتم تطبيق أي من هذه المعايير أو التعديلات على المعايير الحالية بشكل مبكر من قبل المجموعة ولم يتم إصدار أي تفسيرات قابلة للتطبيق ويجب أخذها في الاعتبار من قبل المجموعة في تاريخ التقرير.

تتوقع الإدارة أن يتم اعتماد جميع التصريحات ذات الصلة للفترة الأولى التي تبدأ في أو بعد تاريخ نفاذ التصريح. لم يتم الإفصاح عن هذه المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة حيث لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على القوائم المالية المجمعة للمجموعة عندما تصبح سارية المفعول.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية

٤,١ ترجمة العملات الأجنبية

عملة العرض وعملة التعامل

تم عرض القوائم المالية المجمعة بدرهم الإمارات العربية المتحدة، وهي أيضاً عملة التعامل للشركة.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,١ ترجمة العملات الأجنبية (تابع)

العمليات الأجنبية

يعتبر الدينار الكويتي عملة التعامل للشركة التابعة. في القوائم المالية المجمعة للمجموعة، يتم ترجمة كافة الأصول والإلتزامات ومعاملات الشركة التابعة إلى الدرهم الإماراتي عند التجميع.

كما في تاريخ التقرير، يتم ترجمة أصول وإلتزامات الشركة التابعة إلى الدرهم الإماراتي بحسب سعر الصرف في تاريخ التقرير. هذا وتم تحويل الإيرادات والمصروفات بحسب متوسط سعر الصرف للسنة، حيث تدرج فروقات تحويل العملات على صافي استثمار المجموعة في الشركة التابعة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم الاعتراف بها في احتياطي صرف العملات ضمن حقوق الملكية. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف فروق الترجمة المتراكمة ذات الصلة المعترف بها في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف بها كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى عملة التعامل، وذلك باستخدام أسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف). يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية باستخدام أسعار الصرف السائدة في نهاية العام، ضمن قائمة الدخل الشامل المجمعة.

لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية في نهاية الفترة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (مترجمة باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

٤,٢ عقارات ومعدات

يتم الاعتراف بالعقارات والمعدات بتكلفة الاستحواذ، بما في ذلك أية تكاليف تعزى مباشرة إلى إحضار الأصول إلى المكان وتهيئ الوضع المناسب من أجل أن تكون قادرة على العمل بالطريقة التي تريدها إدارة المجموعة. يتم قياس العقارات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة ناقص الإهلاك التراكمي والإضمحلال التراكمي، إن وجد.

يشمل الإستهواذ تكلفة شراء عقارات ومعدات جديدة. عندما تكون هناك حاجة لاستبدال أجزاء كبيرة من العقارات والمعدات على فترات زمنية، فإن المجموعة تستهلكها بشكل منفصل على أساس عمرها الإنتاجي المحدد. وبالمثل، عند إجراء فحص رئيسي، يتم الاعتراف بتكلفته في القيمة الدفترية للعقارات والمعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

يتم إحتساب الإهلاك على أساس التكلفة باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة ناقص القيمة المتبقية المتوقعة للعقارات والمعدات. تم تقييم الأعمار الإنتاجية على النحو التالي:

سيارات	٥ سنوات
مرافق أخرى	٥ سنوات
الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	٤ سنوات

يتم استبعاد أي بند من العقارات والمعدات وأي جزء جوهري تم الاعتراف به مبدئياً عند الاستبعاد (أي في التاريخ الذي يحصل فيه المستلم على السيطرة) أو عندما يكون من غير المتوقع أن يكون هناك منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو التخلص منه. يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العقارات والمعدات على أنها الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصول ويتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة إما ضمن الإيرادات الأخرى أو المصروفات الأخرى.

#### ٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

##### ٤,٢ عقارات ومعدات (تابع)

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك العقارات والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها مستقبلاً، إذا كان ذلك مناسباً.

##### ٤,٣ الإستثمارات العقارية

يتم قياس الإستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبني، يتم احتساب الإستثمارات العقارية باستخدام نموذج القيمة العادلة التي تعكس وضع السوق في تاريخ التقرير. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن الأرباح أو الخسائر في نفس فترة حدوثها، بما في ذلك الأثر الضريبي المقابل، إن وجد. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي مستقل يطبق نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم إستبعاد الإستثمارات عقارية إما عندما يتم التخلص منها (أي في تاريخ حصول المتلقي على السيطرة) أو عندما يتم سحبها نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من إستبعاده. يتم الاعتراف بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ المقابل من استبعاد الاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار المقابل المتغير ووجود عنصر تمويلي هام والمقابل غير النقدي والمقابل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد).

يتم التحويل إلى أو من الإستثمار العقاري عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام فقط. بالنسبة للتحويل من إستثمار عقاري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة التي تؤخذ للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار الذي يشغله المالك إستثمار عقارياً، تحسب المجموعة هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

##### ٤,٤ إضمحلال الأصول غير المالية

لأغراض تقييم الإضمحلال في القيمة، يتم تجميع الأصول عند أدنى المستويات التي يوجد لها تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير (وحدات توليد النقد). نتيجة لذلك، يتم اختبار بعض الأصول بشكل فردي من أجل الإضمحلال في القيمة ويتم اختبار البعض الآخر على مستوى وحدة توليد النقد.

يتم اختبار جميع الأصول الفردية الأخرى أو وحدات توليد النقد للإضمحلال في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد.

المبلغ الذي تزيد به القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد عن قيمته القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. لتحديد القيمة قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة مولدة للنقد وتحديد سعر فائدة مناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. ترتبط البيانات المستخدمة في إجراءات اختبار إضمحلال القيمة ارتباطاً مباشراً بأحدث ميزانية معتمدة للمجموعة تم تعديلها حسب الضرورة لاستبعاد آثار عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. يتم تحديد عوامل الخصم بشكل فردي لكل وحدة توليد نقد وتعكس خصائص المخاطر الخاصة بها كما تم تقييمها من قبل الإدارة.

يتم لاحقاً إعادة تقييم جميع الأصول بحثاً عن مؤشرات على أن خسارة الإضمحلال في القيمة معترف بها سابقاً قد لا تكون موجودة. يتم عكس مخصص الإضمحلال في القيمة إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد تزيد عن قيمتها الدفترية.



٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,٥ الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لكيان واحد والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لكيان آخر.

الأصول المالية

الإعتراف والقياس المبني

يتم تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبني، كما يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المستهلكة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الأصول المالية عند الاعتراف المبني على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الأصول. باستثناء المدينين التجاريين التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي طبقت المجموعة من أجلها الوسيلة العملية، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي بقيمته العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات في حال كان الأصل المالي غير مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس المدينين التجاريين التي لا تحتوي على عنصر تمويلي هام أو التي قامت المجموعة بتطبيق الوسيلة العملية لها بسعر المعاملة.

لكي يتم تصنيف الأصول المالية وقياسها بالتكلفة المستهلكة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب عليها أن تزيد من التدفقات النقدية التي هي عبارة عن "دفعات فقط للمبلغ الرئيسي والفائدة (SPPI)" على المبلغ الأصلي غير المسدد. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار SPPI ويتم إجراؤه على مستوى كل أداة. يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المستهلكة ضمن نموذج أعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية بينما يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن نموذج أعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول المالية إلى كيفية إدارتها الأصول المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج العمل ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الأصول المالية أو كليهما.

يتم إثبات مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول ضمن إطار زمني محدد بموجب لائحة أو اتفاقية في السوق (التجارة العادية) في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الأصول المالية للمجموعة إلى ثلاث فئات:

- الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات الدين).
- الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بدون إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعادها (أدوات حقوق الملكية).
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,٥ الأدوات المالية (تابع)

الأصول المالية (تابع)

القياس الملاحق (تابع)

الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة (أدوات دين)

تقوم المجموعة بقياس الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال بهدف الاحتفاظ بالأصول المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تنشأ في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على أصل المبلغ غير المسدد.

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة لاحقاً باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، وتخضع لإضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في الأرباح أو الخسائر عند استبعاد الأصل أو تعديله أو إضمحلال قيمته.

تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المستهلكة على المدينون التجاريون والأرصدة الأخرى والنقدية وأرصدة البنوك.

الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

بعد الاعتراف المبني، يمكن أن تختار المجموعة تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل لا رجعة فيه كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢) الأدوات المالية: العرض وغير محتفظ بها للمتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

إن الأرباح أو الخسائر من هذه الأصول المالية لا يتم إعادة تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر عند إثبات حق الدفع، إلا عندما تستفيد المجموعة من هذه العائدات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تكون هذه العائدات مسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقدير إضمحلال القيمة.

الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في قائمة المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتضمن هذه الفئة الاستثمارات المدرجة في الأسهم وغير المسعرة التي لم تختارها المجموعة بشكل غير قابل للتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

يتم أيضاً إثبات توزيعات الأرباح على استثمارات حقوق الملكية كإيرادات أخرى ضمن الأرباح أو الخسائر عند إثبات حق الدفع.

٤	ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)
٤,٥	الأدوات المالية (تابع)
	الأصول المالية (تابع)

#### الإستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي (أو، إذا كان قابلاً للتطبيق، جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من الأصول المالية المماثلة) بشكل أساسي (أي إزالتها من قائمة المركز المالي المجمّع للمجموعة) عندما:

- تنتهي صلاحية حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل
- أن تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لتلقي التدفقات النقدية من الأصول أو تحمّل التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب "إتفاقية التميرير"؛ وإما (أ) نقل المجموعة بشكل جوهري جميع مخاطر ومزايا الأصول، أو (ب) لم تقم المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصول، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل. عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها لتلقي التدفقات النقدية من أصل أو أبرمت إتفاقية التميرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية.
- عند عدم نقل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصول، أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المحول إلى حد استمرار مشاركتها. في هذه الحالة، تعترف المجموعة أيضاً بالمسؤولية ذات الصلة. يتم قياس الأصول المحولة والإلتزامات ذات الصلة على أساس أن تعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.
- يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصول المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للأصول وأقصى مبلغ للمقابل الذي يمكن أن يُطلب من المجموعة سداه.

#### إضمحلال الأصول المالية

تستخدم متطلبات إضمحلال القيمة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٩) المعلومات التطلعية للتعرف على خسائر الائتمان المتوقعة - "نموذج خسارة الائتمان المتوقعة (ECL)". تضمنت الأدوات التي تقع ضمن نطاق المتطلبات قروضاً وأصول مالية أخرى من الدين التي تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والمدينين التجاريين وأصول العقود المعترف بها والمقاسة بموجب معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٥) والتزامات القروض وبعض عقود الضمان المالي (للمصدر) التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاقاً أوسع من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة، بما في ذلك الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات المعقولة والداعمة التي تؤثر على إمكانية التحصيل المتوقعة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

عند تطبيق هذا النهج التطلعي، يتم التمييز بين:

- الأدوات المالية التي لم تتدهور بشكل ملحوظ في جودة الائتمان منذ الاعتراف المبني أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة ("المرحلة ١")، و
- الأدوات المالية التي تدهورت بشكل كبير في جودة الائتمان منذ الإدراج المبني والتي تكون مخاطرها الائتمانية منخفضة ("المرحلة ٢").

تغطي "المرحلة ٣" الأصول المالية التي لديها دليل موضوعي على إضمحلال القيمة في تاريخ التقرير.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,٥ الأدوات المالية (تابع)

الأصول المالية (تابع)

إضمحلال الأصول المالية (تابع)

يتم الاعتراف بـ "خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً" للفئة الأولى (أي المرحلة ١) بينما يتم الاعتراف بـ "خسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة" للفئة الثانية (أي المرحلة ٢).

يتم تحديد قياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال التقدير المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تستخدم المجموعة منهجاً مبسطاً في المحاسبة عن المدينين التجاريين وتسجيل مخصص الخسارة كخسائر ائتمانية متوقعة مدى الحياة. هذه هي المشاكل المتوقعة في التدفقات النقدية التعاقدية، مع الأخذ في الاعتبار احتمالية التخلف عن السداد في أي وقت خلال عمر الأداة المالية. عند عملية الإحتساب، تستخدم المجموعة خبرتها التاريخية والمؤشرات الخارجية والمعلومات التطلعية لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام مصفوفة المخصصات.

تعتبر المجموعة الأصل المالي في حالة تخلف عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة. وبالرغم من ذلك، وفي بعض الحالات، قد تعتبر المجموعة أيضاً أن الأصل المالي قد تخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية غير المسددة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (٢٤) لتحليل مفصل لكيفية تطبيق متطلبات إضمحلال القيمة لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (٩).

الإلتزامات المالية

الإعتراف والقياس المبني

يتم تصنيف الإلتزامات المالية عند الإعتراف المبني كأرصدة دائنة وقروض حسب الإقتضاء.

تدرج جميع الإلتزامات المالية مبنياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

تشمل الإلتزامات المالية الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى وتوزيعات الأرباح الدائنة وقروض بنكية وإلتزامات عقود الإيجار.

القياس اللاحق

لاحقاً، يتم قياس الدائنين التجاريين ومعظم الأرصدة الدائنة الأخرى وتوزيعات الأرباح مستحقة الدفع والقروض البنكية والإلتزامات عقود الإيجار بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم إدراج جميع الرسوم المتعلقة بالفوائد ضمن تكاليف التمويل.

الإستبعاد

يتم استبعاد الإلتزامات المالية عندما يتم الإعفاء من الإلتزام أو إلغاء أو انتهاء الإلتزام. عندما يتم استبدال الإلتزام مالي قائم بواحد آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو يتم تعديل شروط الإلتزامات الحالية بشكل جوهري، يتم التعامل مع مثل هذا التبادل أو التعديل على أنه عدم الاعتراف بالإلتزام الأصلي والاعتراف بمسؤولية جديدة. يتم إدراج الفرق في المبالغ الدفترية في قائمة الأرباح أو الخسائر.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,٥ الأدوات المالية (تابع)

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الأصول والالتزامات المالية ويُدرج صافي المبلغ في قائمة المركز المالي المجمّع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية لتسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الأصول وتسوية الالتزامات في آن واحد.

٤,٦ مزايا الموظفين قصيرة الأجل

مزايا الموظفين قصيرة الأجل، بما في ذلك استحقاقات الإجازة، هي التزامات متداولة مدرجة في الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى وغيرها، وتقاس بالمبلغ غير المخصوم الذي تتوقع المجموعة دفعه نتيجة الاستحقاق غير المستخدم.

٤,٧ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الإماراتي. يستند استحقاق هذه المكافآت على الراتب النهائي للموظفين ومدة الخدمة، على أساس إكمال الحد الأدنى من فترة الخدمة. يتم استحقاق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا على مدى فترة الخدمة. يتم تسجيل مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كبنء منفصل ضمن الالتزامات غير المتداولة في قائمة المركز المالي المجمّع.

٤,٨ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزامات حالية ناتجة عن أحداث ماضية وفي الغالب قد يترتب عليه تدفق خارجي للموارد الاقتصادية من المجموعة ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق فيه. توقيت أو مبلغ التدفق الخارجي لا يزال غير مؤكد. يتم قياس المخصصات على أساس النفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي، واستناداً إلى الأدلة المتاحة الأكثر موثوقية في تاريخ التقرير، بما في ذلك المخاطر والشكوك المرتبطة بالالتزام الحالي. عندما يكون هناك عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمال وجود طلب تسديد التدفق الخارجي يتم تحديده من خلال النظر في فئة الالتزامات ككل.

يتم الاعتراف بأي تعويض من المؤكد أن تحصله المجموعة من طرف ثالث فيما يتعلق بالالتزام كأصل منفصل. بالرغم من ذلك، لا يجوز أن يتجاوز هذا الأصل مبلغ المخصص ذي الصلة.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للالتزام، عند الاقتضاء. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص كتكلفة تمويل بسبب مرور الوقت.

٤,٩ الالتزامات المحتملة

لا يتم الاعتراف بأي التزام إذا كان التدفق الخارجي للموارد الاقتصادية غير محتمل نتيجة للالتزامات الحالية. يتم الإفصاح عن مثل هذه المواقف كالتزامات محتملة ما لم يكن تدفق الموارد بعيداً.

#### ٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

##### ٤,١٠ عقود الإيجار

##### المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار عند بداية العقد. ينقل عقد الإيجار الحق في توجيه الاستخدام والحصول بشكل جوهري على جميع المنافع الاقتصادية لأصل محدد لفترة زمنية مقابل مقابل.

تطبق المجموعة طريقة إقرار وقياس واحدة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزامات عقود الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وأصول حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

##### حق استخدام الأصول

تعترف المجموعة بحق استخدام الأصول في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة ناقصاً أي إهلاك متراكم وخسائر إضمحلال، إن وجد، ويتم تعديلها لإعادة قياس أي التزامات لعقود الإيجار. تشمل تكلفة حق استخدام الأصول على مقدار التزامات عقود الإيجار المعترف بها والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات الإيجار التي تم دفعها في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أية حوافز إيجار مستلمة.

تقوم المجموعة بإهلاك حق استخدام الأصول على أساس القسط الثابت من تاريخ بداية عقد الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة عقد الإيجار البالغة ٦ سنوات، أيهما أقرب.

تقوم المجموعة أيضاً بتقييم إضمحلال قيمة حق استخدام الأصل عند وجود مثل هذه المؤشرات. يرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية لإضمحلال قيمة الأصول غير المالية.

##### التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقيس المجموعة التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة لأنه نظراً للتفاوض على عقود الإيجار مع أطراف ثالثة، فإنه من غير الممكن تحديد معدل الفائدة المدرجة في عقد الإيجار.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام عقد الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك ثابتة في جوهرها)، ومدفوعات متغيرة على أساس مؤشر أو سعر والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن الخيارات من المؤكد بشكل معقول أن تمارس، حسب الاقتضاء.

لاحقاً للقياس المبدئي، سيتم تخفيض الالتزام عن طريق مدفوعات الإيجار التي يتم توزيعها بين سداد أصل المبلغ وتكاليف التمويل. تكلفة التمويل هي المبلغ الذي ينتج عنه معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي لالتزام عقد الإيجار.

يتم إعادة تقييم التزام عقد الإيجار عندما يكون هناك تغيير في مدفوعات الإيجار. إن التغييرات في مدفوعات الإيجار تنشأ عن تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في تقييم خيار شراء أصل مؤجر. يتم خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة في تاريخ إعادة التقييم عندما لا يمكن تحديد السعر الضمني في عقد الإيجار بسهولة. هذا وينعكس مبلغ إعادة قياس التزام عقد الإيجار كتعديل على القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل. الاستثناء الوحيد هو عندما يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر، إذ يتم الاعتراف بأي زيادة في الربح أو الخسارة.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,١٠ عقود الإيجار (تابع)

المجموعة كمستأجر (تابع)

التزامات عقود الإيجار (تابع)

يمكن أن تتغير المدفوعات بموجب عقود الإيجار أيضاً عندما يكون هناك تغيير في المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية أو عندما تتغير المدفوعات المستقبلية من خلال مؤشر أو معدل يستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغييرات في أسعار الإيجار في السوق بعد مراجعة إيجار السوق.

يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار فقط عند سريان التعديل على مدفوعات الإيجار ويتم خصم المدفوعات التعاقدية المعدلة لبقية مدة عقد الإيجار باستخدام معدل خصم غير متغير. باستثناء الحالات التي ينتج فيها التغيير في مدفوعات الإيجار عن تغيير في أسعار الفائدة المتغيرة، وفي هذه الحالة يتم تعديل معدل الخصم ليعكس التغيير في أسعار الفائدة.

يتم التعامل مع إعادة قياس التزام عقد الإيجار بما يتجاوز الوسيلة العملية لكوفيد ١٩ التي سمح بها مجلس معايير المحاسبة الدولية في عام ٢٠٢١، من خلال تخفيض القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل لتعكس الإنهاء الكامل أو الجزئي لتعديلات عقد الإيجار التي تقلل من نطاق عقد الإيجار. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة تتعلق بالإنهاء الجزئي أو الكامل لعقد الإيجار في الربح أو الخسارة، بينما يتم تعديل حق استخدام الأصل لجميع التعديلات الإيجارية الأخرى.

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار ذات أصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة طريقة إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي لها مدة إيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد) ولا تحتوي على خيار شراء. يتم الاعتراف بمدفوعات عقود الإيجار قصيرة الأجل كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقد الإيجار في تاريخ البداية كإيجار تمويلي أو تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار الذي يحول كافة إلى حد كبير جميع المخاطر والمكافآت العرضية للملكية للمستأجر كعقد إيجار تمويلي.

حتى الآن، لم تدخل المجموعة بأي عقد مصنف كعقد تمويلي.

إن عقد الإيجار التشغيلي هو عقد إيجار بخلاف عقد الإيجار التمويلي.

٤,١١ الإيرادات

تنشأ الإيرادات أساساً من الإيرادات الإيجارية وإيرادات توزيعات الأرباح.

تتبع المجموعة نموذجاً مكوناً من ٥ خطوات لتحديد وقت الاعتراف بالإيرادات على النحو التالي:

١. تحديد العقد مع العميل

٢. تحديد التزامات الأداء

٣. تحديد سعر المعاملة

٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء

٥. الاعتراف بالإيراد عندما تفي المجموعة بالتزام /التزامات الأداء.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,١١ الإيرادات (تابع)

إيرادات الإيجار

تم الاعتراف بإيرادات التأجير الناتجة عن إيجار استثمار عقاري كليراد على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي دخل الإيجار على مدى فترة الإيجار.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر المجمعة عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

إيرادات ناتج عن بيع الإستثمارات

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن بيع الإستثمارات في تاريخ انتقال كافة المخاطر الجوهرية ومزايا الملكية للمشتري، أو إن كان استرداد المقابل مرجحاً والأياً يكون للإدارة أي مشاركة بهذا الأصل.

٤,١٢ مصروفات التشغيل

يتم الاعتراف بمصروفات التشغيل ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمة أو في تاريخ حدوثها.

٤,١٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تعرض المجموعة الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي المجموع بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يعتبر الأصل متداول عندما يكون:

- من المتوقع أن يتحقق أو يقصد بيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية.
- محتفظ به في المقام الأول لغرض التداول.
- من المتوقع أن يتحقق في غضون اثني عشر شهراً بعد الفترة المشمولة بالتقرير.
- يكون ضمن النقدية وما في حكمها ما لم يكن مقيداً في التبادل أو استخدامه لتسوية إلتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

جميع الأصول الأخرى تصنف على أنها غير متداولة.

يعتبر الإلتزام متداول عندما يكون:

- من المتوقع أن يتم تسويته في دورة التشغيل العادية.
- يتم الاحتفاظ به في المقام الأول لغرض التداول.
- من المقرر أن يتم تسويته في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- لا يوجد أي حق غير مشروط لتأجيل تسوية الإلتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد الفترة المشمولة بالتقرير.

جميع الإلتزامات الأخرى تصنف على أنها غير متداولة.

إن شروط الإلتزام التي قد ينتج عن تسويتها عن طريق إصدار أدوات ملكية لا تؤثر على تصنيفها بناءً على خيار الطرف المقابل.



٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,١٤ قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر فائدة للأصل أو الإلتزام

يجب أن تكون المجموعة متاحة للوصول إلى السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الإلتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية باستخدام الأصل بأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل بأعلى مستوياته وأفضل استخدام.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تقيس المجموعة الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والأصول غير المالية مثل الاستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير.

يتم تصنيف الأصول والالتزامات المقاسة بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي المجمع إلى ثلاثة مستويات من تسلسل القيمة العادلة. يتم تحديد التصنيف وفقاً لأدنى مستوى من المدخلات الهامة المستخدمة في قياس القيمة العادلة، كما هو موضح تالياً:

- المستوى ١ - قياسات القيمة العادلة باستخدام أسعار مدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات مماثلة.
- المستوى ٢ - قياسات القيمة العادلة باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى الأول الملحوظة للأصول أو الإلتزامات، إما بشكل مباشر (أي مثل الأسعار) أو غير مباشر (أي المشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣ - قياسات القيمة العادلة باستخدام مدخلات للأصل أو الإلتزام والتي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (أي المدخلات غير الملحوظة).

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الأصول على أساس طبيعتها وخصائصها ودرجة مخاطرها ومستواها وفقاً لتسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٤,١٥ ضريبة القيمة المضافة

يتم الاعتراف بالمصروفات والأصول صافية من مبلغ ضريبة القيمة المضافة، باستثناء الحالات التالية:

- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة على شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة اقتناء الأصل أو كجزء من المصروفات البند، حسب الاقتضاء
- عندما يتم الإقرار بالأرصدة المدينة والدائنة مع إدراج مبلغ ضريبة القيمة المضافة

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى مصلحة الضرائب كجزء من الأرصدة المدينة أو الدائنة في القوائم المالية المجمعة.

٤ ملخص لأهم السياسات المحاسبية (تابع)

٤,١٦ تكاليف الإقتراض

تتم رسملة تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية اللازمة لإكمال وإعداد الأصل للاستخدام المقصود أو البيع. يتم تحميل تكاليف الإقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها ويتم تسجيلها في تكاليف التمويل.

٤,١٧ الأحكام الهامة وتقديرات عدم التأكد

عد إعداد القوائم المالية المجمعة للمجموعة، تتعهد الإدارة بإصدار عدد من التقديرات والأحكام والافتراضات حول الاعتراف وقياس الأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات.

أحكام الإدارة الهامة

لم يكن هناك أحكام جوهرية قد اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية المجمعة.

تقديرات عدم التأكد

ترد أنباء معلومات حول التقديرات والافتراضات التي قد يكون لها التأثير الأكثر أهمية على الاعتراف وقياس الأصول والإلتزامات والإيرادات والمصروفات. قد تكون النتائج الفعلية مختلفة إلى حد كبير.

تقييم الاستثمارات العقارية

تدرج المجموعة استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة. يتم تقييم الأرض باستخدام نهج قابل للمقارنة في السوق، حيث يشير النهج القابل للمقارنة في السوق إلى المعاملات التي تنطوي على خصائص ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. ويتم تقييم الاستثمارات العقارية الأخرى باستخدام طريقة الرسملة المباشرة التي تستخدم لتحويل تقدير الدخل المتوقع لسنة واحدة إلى مؤشر على القيمة. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات وتحليلات الحساسية مبينة في إيضاح رقم (٧).

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم مختلفة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (في حالة عدم توفر أسعار السوق النشطة)، حيث يتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتفق مع كيفية قيام المشاركين في السوق بتسعير الأداة. تبني الإدارة افتراضاتها على بيانات يمكن ملاحظتها قدر الإمكان ولكن هذا ليس متاحاً دائماً. في هذه الحالة، تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. هذا وقد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي يمكن تحقيقها في معاملة تجارية بحتة في تاريخ التقرير. انظر إيضاح رقم (٢٤) لمزيد من الإقصاحات.

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥ عقارات ومعدات			
سيارات	مرافق أخرى	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	الإجمالي
درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي
٢٠٤,٤٦٠	٣٧٤,٦١٢	١,١٣٤,١٧٢	١,٧١٣,٢٤٤
-	-	٩٤,٥٦٤	٩٤,٥٦٤
٢٠٤,٤٦٠	٣٧٤,٦١٢	١,٢٢٨,٧٣٦	١,٨٠٧,٨٠٨
التكلفة			
كما في ١ يناير ٢٠٢٢			
إضافات			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
١٨٨,٣٦٧	٢٩٤,٦٢٢	١,٠٩٢,٨٦٩	١,٥٧٥,٨٥٨
١٦,٠٩٣	٥,٣٦٨	٤٩,٤١١	٧٠,٨٧٢
٢٠٤,٤٦٠	٢٩٩,٩٩٠	١,١٤٢,٢٨٠	١,٦٤٦,٧٣٠
الإهلاك المتراكم			
كما في ١ يناير ٢٠٢٢			
المحمل على العام			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
صافي القيمة net في			
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢			
-	٧٤,٦٢٢	٨٦,٤٥٦	١٦١,٠٧٨
٦ عقود الإيجار			
سيارات	مرافق أخرى	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية	الإجمالي
درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي
٢٠٤,٤٦٠	٢٩٤,٢٦٧	١,١٢٤,٤٥٠	١,٦٢٣,١٧٧
-	٨٠,٣٤٥	٩,٧٢٢	٩٠,٠٦٧
٢٠٤,٤٦٠	٣٧٤,٦١٢	١,١٣٤,١٧٢	١,٧١٣,٢٤٤
التكلفة			
كما في ١ يناير ٢٠٢١			
إضافات			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
١٥٨,٩٧٧	٢٩٤,٢٦٧	١,٠٥٨,٥٨٥	١,٥١١,٨٢٩
٢٩,٣٩٠	٣٥٥	٣٤,٢٨٤	٦٤,٠٢٩
١٨٨,٣٦٧	٢٩٤,٦٢٢	١,٠٩٢,٨٦٩	١,٥٧٥,٨٥٨
الإهلاك المتراكم			
كما في ١ يناير ٢٠٢١			
المحمل على العام			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
صافي القيمة net في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢١			
١٦,٠٩٣	٧٩,٩٩٠	٤١,٣٠٣	١٣٧,٣٨٦

تمتلك الشركة التابعة عقد إيجاري للمكتب الخاص بها، حيث تم إدراج هذا العقد في قائمة المركز المالي المجموع كحق إستخدام أصل وإلتزامات عقود إيجار.

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٦ عقود الإيجار (تابع)

حق إستخدام الأصول

تم بيان القيم الدفترية لحق إستخدام الأصول وحركاتها خلال العام على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٧٤٨,٨١٦	٧٥٤,٤٢٣	مجمّل القيمة الدفترية
٥,٦٠٧	(٨,٦٨٦)	كما في ١ يناير
٧٥٤,٤٢٣	٧٤٥,٧٣٧	أثر فروقات ناتجة عن ترجمة العملات كما في ٣١ ديسمبر
١٨٩,٥٣٢	٣١٦,١٦٩	الإهلاك المتراكم
١٢٤,٢٨٧	١٢٥,٢١٦	كما في ١ يناير
٢,٣٥٠	(٥,٠٦٧)	الإهلاك
٣١٦,١٦٩	٤٣٦,٣١٨	أثر فروقات ناتجة عن ترجمة العملات كما في ٣١ ديسمبر
٤٣٨,٢٥٤	٣٠٩,٤١٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر

إلتزامات عقود الإيجار

تم إدراج إلتزامات عقود الإيجار خلال العام في قائمة المركز المالي المجمّع على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٥٨٢,٨٥٠	٤٦٧,٤١٠	كما في ١ يناير
٢٥,٣٢٦	١٩,٦٤٣	فائدة مستحقة (إيضاح ٢١)
(١٤٥,٣٢٠)	(١٤٣,٦٤٠)	مدفوعات
٤,٥٥٤	(٥,٦٣٠)	أثر فروقات ناتجة عن ترجمة العملات كما في ٣١ ديسمبر
٤٦٧,٤١٠	٣٣٧,٧٨٣	
١٢٥,٦٦٦	١٣٠,٢٩٣	الجزء المتداول
٣٤١,٧٤٤	٢٠٧,٤٩٠	الجزء غير المتداول
٤٦٧,٤١٠	٣٣٧,٧٨٣	

٧ الإستثمارات العقارية		
أرض درهم إماراتي	مباني درهم إماراتي	الإجمالي درهم إماراتي
١٨,٧٤١,٣٥٠	١٦٤,٣١٠,٠٠٠	١٨٣,٠٥١,٣٥٠
(٥,٠٤١,٣٥٠)	(٢٥,٤٤٠,٠٠٠)	(٣٠,٤٨١,٣٥٠)
١٣,٧٠٠,٠٠٠	١٣٨,٨٧٠,٠٠٠	١٥٢,٥٧٠,٠٠٠
-	١١٧,٩٠٠	١١٧,٩٠٠
٢,٩٩٠,٠٠٠	٥,٩٢٥,١٩٨	٨,٩١٥,١٩٨
١٦,٦٩٠,٠٠٠	١٤٤,٩١٣,٠٩٨	١٦١,٦٠٣,٠٩٨

تشتمل الإستثمارات العقارية على مباني سكنية وتجارية ومخازن وتشمل أيضاً قطعتي أرض تحت الإنشاء. لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق استثماراتها العقارية ولا توجد التزامات تعاقدية لشراء أو إنشاء أو تطوير استثمارات عقارية أو للإصلاحات أو الصيانة أو التحسينات. تم إدراج المبالغ التالية ضمن الربح أو الخسارة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية:

٢٠٢٢ درهم إماراتي	٢٠٢١ درهم إماراتي	إيرادات إيجارية مصرفات تشغيلية مباشرة
١٠,٨٠٠,٦٥٠	٩,٧١٣,٣٣٣	
(١,٣٣٠,٩٣٨)	(١,٠١٣,٥١٠)	
٩,٤٦٩,٧١٢	٨,٦٩٩,٨٢٣	

يتم بيان الإستثمارات العقارية بالقيمة السوقية استناداً إلى التقييم الذي قام بإجرائه مئمنين مستقلين خارجي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١. يتم عرض المدخلات والإفتراضات الهامة من قبل الإدارة، كما يتم إعادة تقييم الإستثمارات العقارية بشكل سنوي في ٣١ ديسمبر.

يتم تقييم الأرض باستخدام نهج السوق القابل للمقارنة، حيث يشير هذا النهج في السوق إلى المعاملات التي تنطوي على خصائص ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة.

يتم تقدير القيم العادلة للمباني والمخازن باستخدام نهج الدخل الذي يعمل على رسملة الإيراد الإيجاري المقدر، بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة، باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق التي تنطوي عليها المعاملات الأخيرة في العقارات المماثلة. عندما يختلف الإيجار الفعلي جوهرياً عن الإيجار المقدر، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدر. يأخذ مسار الإيجار المقدر في الحسبان مستوى الإشغال الحالي، وكذا تقديرات مستويات الوظائف الشاغرة في المستقبل، وشروط الإيجارات القائمة وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية على مدى العمر الاقتصادي المتبقي للعقارات.

وقد راجع أعضاء مجلس إدارة المجموعة الافتراض والمنهجية المستخدمة من قبل المقيم المستقل، وحسب رأيهم أن الافتراض والمنهجية تُعد معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بعين الاعتبار الآفاق الاقتصادية والعقارية الحالية بالإمارات العربية المتحدة.

تم رهن بعض الإستثمارات العقارية بما قيمته ٦٢ مليون درهم إماراتي (٢٠٢١: ٥٧ مليون درهم إماراتي) مقابل قروض بنكية (إيضاح رقم ٢٠).

٧ الإستثمارات العقارية (تابع)

أهم المدخلات المتعلقة بتقييم المباني والمستودعات، والتي لا يمكن ملاحظتها كلها، هي القيمة الإيجارية المقدرة والافتراضات حول مستويات الشواغر وكذا معدل الخصم. تزداد القيمة العادلة المقدرة إذا زادت الإيجارات المقدرة، أو انخفضت مستويات الشواغر أو إذا انخفض معدل الخصم (عوائد السوق). إن التقييمات الإجمالية حساسة لجميع الافتراضات الثلاثة، حيث تعتبر الإدارة أن نطاق الافتراضات البديلة الممكنة بشكل معقول هو الأكبر بالنسبة لقيم الإيجار ومستويات الوظائف الشاغرة وأن هناك أيضاً علاقة متبادلة بين هذه المدخلات.

المدخلات المستخدمة في التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ هي كالتالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٥,٧	١٧,٤	القيمة الإيجارية (متوسط درهم / قدم مربع)
٢-١٠%	٢-١٠%	مستويات الشواغر
٨-١٣%	٨-١٣%	معدل الخصم (عائد السوق)

قد تؤدي الزيادات (الانخفاضات) الكبيرة في القيمة الإيجارية المقدرة سنوياً بشكل منفصل إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) للعقارات. وقد تؤدي الزيادات (الانخفاضات) الكبيرة في معدل الشواغر على المدى الطويل ومعدل الخصم (وعائدات الخروج) بمعزل عن غيرها إلى انخفاض كبير (أعلى) في القيمة العادلة.

يتم تقدير القيمة العادلة للأرض باستخدام نهج السوق الذي يعكس الأسعار المرصودة لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة ويتضمن تعديلات على العوامل الخاصة بالعقار الخاضع للتقييم بما في ذلك حجم الأرض والموقع والظروف والأعباء والاستخدام الحالي .

إن المدخل الجوهري الذي لا يمكن ملاحظته هو سعر القدم المربع، حيث تراوحت المدخلات المستخدمة في التقييمات في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بين ١٣٩ إلى ٣٩٩ درهم للمربع الواحد (٢٠٢١: ١٩٢ إلى ٣٥١ درهم للمربع الواحد).

إن إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في إيضاح رقم (٢٤,٢).

٨ تصنيفات الأصول والالتزامات المالية

تعود القيم الدفترية المعروضة في قائمة المركز المالي المجمع إلى التصنيفات التالية للأصول والالتزامات المالية:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,٠٨٩,٨٠٩	١,٨٩٠,١٠٧	<b>الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة:</b>
١,٧٠٦,٩٧٩	٤,١٧٢,١٩٨	مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
		التفدية وأرصدة البنوك
١٤,٨٣٢,٧٦٩	٧,٤٩٣,٨٠١	<b>أصول مالية بالقيمة العادلة</b>
٣٦٣,٧٩٤	٤٢٢,١٧١	أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
١٧,٩٩٣,٣٥١	١٣,٩٧٨,٢٧٧	أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٠,٧٩٩,٩٤٧	٣٤,٤٢٢,٦٠٦	<b>الالتزامات المالية المحملة بالفائدة</b>
٣٣٧,٧٨٣	٤٦٧,٤١٠	قروض بنكية
		التزامات عقود الإيجار
٢,١٩١,٧٩٨	١,٩٠٤,٧٣١	<b>الالتزامات المالية بالتكلفة المستهلكة</b>
٢٦,٣٢٠,٦٣١	٢٦,٣٥٦,٤٦٢	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٦٣,١٥١,٢٠٩	٦٣,١٥١,٢٠٩	توزيعات أرباح دائنة

تم تفسير مخاطر القوائم المالية للمجموعة التي تشمل أهداف وسياسات إدارة المخاطر في إيضاح رقم (٢٣) وتم توضيح الطرق المستخدمة لقياس القيمة العادلة في إيضاح رقم (٢٤).

٩ أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١٢,٢٠٣,٦٥٤	٤,٨٨٢,٧٥٢	إستثمارات مدرجة
٢,٦٢٩,١١٥	٢,٦١١,٠٤٩	إستثمارات غير مدرجة
١٤,٨٣٢,٧٦٩	٧,٤٩٣,٨٠١	

الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تشمل إستثمارات بالقيمة الدفترية بما قيمته ١٤,٨٣٢,٧٦٩ درهم إماراتي (٢٠٢١: ٧,٤٩٣,٨٠١ درهم إماراتي) في دولة الكويت.

تم بيان إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في إيضاح ٢٤,١.

٩ أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (تابع)

فيما يلي الحركة بالأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة أخرى:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٦,٣١٩,٨٨٨	٧,٤٩٣,٨٠١	كما في ١ يناير
١,١١٨,٢٠٧	٧,٥١٢,٤٥١	التغيرات في القيمة العادلة
٥٥,٧٠٦	(١٧٣,٤٨٣)	الأثر من فروقات ترجمة العملات
٧,٤٩٣,٨٠١	١٤,٨٣٢,٧٦٩	كما في ٣١ ديسمبر

١٠ أصول مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٢٧٦,٠٦٤	١٨٠,٢٨٢	إستثمارات مدرجة
١٤٦,١٠٧	١٨٣,٥١٢	إستثمارات غير مدرجة
٤٢٢,١٧١	٣٦٣,٧٩٤	

الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تشمل الإستثمار المدرج بقيمة دفترية قدرها ١٨٠,٢٨٢ درهم إماراتي (٢٠٢١: ٢٧٦,٠٦٤ درهم إماراتي) في الإمارات العربية المتحدة ومبلغ ١٨٣,٥١٢ درهم إماراتي (٢٠٢١: ١٤٦,١٠٧ درهم إماراتي) الإستثمار المدرج في دولة الكويت.

فيما يلي الحركة على الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٣٥٤,٦٤٥	٤٢٢,١٧١	الرصيد كما في ١ يناير
٦٦,٤٤٢	(٥٦,٢٣١)	التغيرات في القيمة العادلة
١,٠٨٤	(٢,١٤٦)	الأثر من فروقات ترجمة العملات
٤٢٢,١٧١	٣٦٣,٧٩٤	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

تم بيان إفصاحات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في إيضاح رقم ٢٤,١.



شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١١. مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,٩١٦,٧٦٢	٤,٨٤٣,٠٠٢	أصول مالية بالتكلفة المستهلكة
(٩٥٣,٦١٥)	(٣,٠٧٦,٤١٤)	مدينون تجاريون
٩٦٣,١٤٧	١,٧٦٦,٥٨٨	ناقص: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين
		مدينون تجاريون، صافي
١٢١,٤١٩	١١٤,١٣٢	ودائع قابلة للإسترداد
٥,٢٤٣	٩,٣٨٧	أرصدة مدينة أخرى
١,٠٨٩,٨٠٩	١,٨٩٠,١٠٧	
		أصول غير مالية
٣,٩٩٢	٣,٧٦٥	مبالغ مدفوعة لموظفين مقدماً
٤٢١,٩٠٥	٤٢٢,٠٠٦	مصروفات مدفوعة مقدماً
١,٥١٥,٧٠٦	٢,٣١٥,٨٧٨	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم مراجعة كافة المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المتعلقة بالمجموعة لإيجاد مؤشرات الإضمحلال في القيمة. وُجدت بعض الأرصدة المدينة التجارية مضمحلة وبلغت ما قيمته ٩٥٣,٦١٥ درهم إماراتي (٢٠٢١): ٣,٠٧٦,٤١٤ درهم إماراتي). يمكن تسوية الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على المدينين التجاريين على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٣,٠٧٦,٤١٤	٢,٨٣٩,٤٧٥	كما في ١ يناير
٤٢١,٠٣٠	٢٧٧,٥٠١	المحتمل خلال العام
(٢,٥٤٣,٨٢٩)	(٤٠,٥٦٢)	المشطوب خلال العام
٩٥٣,٦١٥	٣,٠٧٦,٤١٤	كما في ٣١ ديسمبر

إن المدينين التجاريين غير محتملين بالفائدة ويصدر العملاء عموماً شيكات مؤجلة الدفع مقدماً لإجمالي قيمة العقد. بناءً على خبرات سابقة، إنه من المتوقع أن تكون الأرصدة المدينة غير المضمحلة قابلة للإسترجاع. يتضمن إيضاح رقم (٢٣) الإفصاحات المتعلقة بمخاطر الائتمان والتحليلات المتعلقة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

١٢. الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة الخاصة بالمجموعة موظفي الإدارة الرئيسيين.

١٢ الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

موظفي الإدارة الرئيسيين هم عبارة عن الرئيس التنفيذي وأعضاء مجلس الإدارة. تشمل تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١
درهم إماراتي	درهم إماراتي
١,٢٧٥,٧٥٩	٩٥٣,٢١٢
٥٠,٠٠٠	٣٦,٠٦٠
<u>١,٣٢٥,٧٥٩</u>	<u>٩٨٩,٢٧٢</u>

الرواتب والإمتيازات الأخرى قصيرة الأجل للموظفين  
مكافآت نهاية الخدمة

إن المبالغ المبينة أعلاه هي مبالغ مدرجة كمصروفات خلال العام.

١٣ النقدية وأرصدة البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢١
درهم إماراتي	درهم إماراتي
١,٦٨٣,٩٢٠	٤,١٤٥,٩٦٨
٢٣,٠٥٩	٢٦,٢٣٠
<u>١,٧٠٦,٩٧٩</u>	<u>٤,١٧٢,١٩٨</u>

النقدية بالبنوك  
النقدية بالصندوق

١٤ رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح والمدفوع كاملاً من ٧٨,٩٠١,٠٨٦ سهم عادي مدفوع كاملاً بقيمة اسمية ١ درهم إماراتي للسهم.

١٥ الإحتياطي القانوني

وفقاً لعقد تأسيس المجموعة وللمادة (١٠٣) من القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، يتم تحويل ١٠٪ على الأقل من أرباح الشركة إلى الإحتياطي القانوني كل عام. يستمر هذا التحويل إلى أن يبلغ رصيد الإحتياطي القانوني نصف رأس مال المجموعة المنفوع. لا يتم توزيع الإحتياطي القانوني إلا كما هو منصوص عليه في القانون المذكور أعلاه.

١٦ الإحتياطي الإختياري

وفقاً لعقد تأسيس الشركة، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح المجموعة كل سنة للإحتياطي الإختياري إلى أن يبلغ رصيد الإحتياطي الإختياري نصف رأس مال الشركة. لا يمكن توزيع هذا الإحتياطي حسب ما تم الإتفاق عليه في الجمعية العمومية.

شركة مجموعة أرام ش.م.ع وشركتها التابعة  
القوائم المالية المجمعة

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة (تابع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٧ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠٢١	٢٠٢٢
درهم إماراتي	درهم إماراتي
(٢٨,٤٥٢,٥٩٢)	٩,٤٩٨,١٢١
٧٨,٩٠١,٠٨٦	٧٨,٩٠١,٠٨٦
(٠,٣٦)	٠,١٢

ربح / (خسارة) العام  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم  
خسارة السهم الأساسية والمخفضة

١٨ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢١	٢٠٢٢
درهم إماراتي	درهم إماراتي
١,٢٢٢,٨٤١	٨٢١,٢٧٩
١٣٨,٤٩٢	١٤٩,٥٢٩
(٥٢٨,٩٧٠)	(٢١١,٠٧٩)
(١١,٠٨٤)	٦٧٢
٨٢١,٢٧٩	٧٦٠,٤٠١

كما في ١ يناير  
مخصص مكون خلال العام  
مدفوعات تمت خلال العام  
أثر فروقات من ترجمة العملات  
كما في ٣١ ديسمبر

١٩ دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
درهم إماراتي	درهم إماراتي
٢٨٩,٥٢٢	١٧٤,١١٥
٧٨٨,٠٢٨	١,٠١٨,٤٩٠
٦٤٢,٤٥٩	٧٥٣,٢٦٠
١٨٤,٧٢٢	٢٤٥,٩٣٣
١,٩٠٤,٧٣١	٢,١٩١,٧٩٨
١,٥٤٤,٩٧٠	١,٢١٦,٢٥٤
٣,٤٤٩,٧٠١	٣,٤٠٨,٠٥٢

التزامات مالية  
دائنون تجاريون  
ودائع ضمان من العميل  
مصرفات مستحقة  
فائدة مستحقة

التزام غير مالي  
إيراد إيجار مستلم مقدماً

٢٠ قروض بنكية

٢٠٢١	٢٠٢٢
درهم إماراتي	درهم إماراتي
٣٠,٧٣٨,٣٩٥	٢٧,١١٥,٧٣٦
٣,٦٨٤,٢١١	٣,٦٨٤,٢١١
٣٤,٤٢٢,٦٠٦	٣٠,٧٩٩,٩٤٧

التزامات غير متداولة  
التزامات متداولة

## ٢٠ قروض بنكية (تابع)

خلال عام ٢٠٢١، أبرمت الشركة اتفاقية "تسهيل إجازة لمرة واحدة" مع مصرف الشارقة الإسلامي لتسوية المطالبة القانونية والمصروفات القانونية الأخرى ذات العلاقة. يتم إعادة دفع التسهيل على أقساط نصف سنوية متساوية على فترة عشر سنوات بالإضافة إلى معدل ربح ٣ أشهر إيور + ٣,٥٪ سنوياً وبحد أدنى ٥٪. إن التسهيل مضمون بالأوراق المالية والضمانات التالية:

- رهن عقاري مسجل من الدرجة الأولى على عقارات معينة لصالح مصرف الشارقة الإسلامي (إيضاح ٧).
- التنازل عن بوليصة التأمين ضد الحريق على استثمارات عقارية الإجازة لصالح مصرف الشارقة الإسلامي.
- شيك يغطي إجمالي مبلغ التسهيلات.
- توكيل رسمي موثق لصالح مصرف الشارقة الإسلامي أو وكيله المعين لتغطية الإجازات الثابتة والمتغيرة.
- التنازل عن عقد إيجار من العقارات المحددة في خطاب التسهيلات.

## ٢١ تكاليف التمويل

٢٠٢١	٢٠٢٢
درهم إماراتي	درهم إماراتي
١,٠٧٩,١٦٧	١,٦٢٦,٠٩٣
٣٨,١٢٨	٦١,٥٥٢
٢٥,٣٢٦	١٩,٦٤٣
١,١٤٢,٦٢١	١,٧٠٧,٢٨٨

فائدة على قرض بنكي  
استهلاك تكلفة ترتيب قرض  
فائدة على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٦)

## ٢٢ إيرادات أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
درهم إماراتي	درهم إماراتي
٤٠٤,٢٣١	٤١٣,٢٧٧
٥٨٤,١٨٧	٦٧٩,٤٤٨
٩٨٨,٤١٨	١,٠٩٢,٧٢٥

خدمات  
مصروفات أخرى

## ٢٣ إدارة أهداف وسياسات مخاطر الأدوات المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر مختلفة فيما يتعلق بالأدوات المالية. الأصول والالتزامات المالية للمجموعة هي مصنفة كما هو ملخص في إيضاح رقم (٨). الأنواع الرئيسية للمخاطر هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن إنشاء ومراقبة إطار عمل إدارة المخاطر للمجموعة، كما أن الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة وتقديم تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة عن أنشطتها.

تم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، وكذلك لوضع حدود وضوابط مناسبة للمخاطر ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بانتظام لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تركز إدارة مخاطر المجموعة على تأمين تدفقات المجموعة النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل عن طريق تقليل التعرض للأسواق المالية. ويتم إدارة الاستثمارات المالية طويلة الأجل لتحقيق عوائد دائمة.

لا تشارك المجموعة بشكل فعال في تجارة الأصول المالية لأغراض المضاربة ولا لأغراض الإكتتاب. أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة موضحة أعلاه:

٢٣ إدارة أهداف وسياسات مخاطر الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء كانت ناتجة عن عوامل محددة للأوراق المالية الفردية أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتداولة في السوق.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق من خلال استخدام الأدوات المالية و على وجه التحديد لمخاطر سعر الفائدة ومخاطر العملة الأجنبية ومخاطر السعر والتي تنجم عن كلا النشاطين التشغيلي والاستثماري.

مخاطر سعر الفائدة

مخاطر سعر الفائدة هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

تتبنى المجموعة سياسة المراجعة المستمرة لتعرضها للتغيرات في أسعار الفائدة على قروضها، مع الأخذ في الاعتبار توقعات السوق وملف الاستحقاق والتدفقات النقدية للدين الأساسي ومدى احتمال أن يكون الدين إما مدفوعاً مسبقاً قبل استحقاقها أو إعادة تمويلها بتكلفة مخفضة.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق بشكل أساسي بالتزامات الديون طويلة الأجل للمجموعة ذات معدل الفائدة المتغير (إيضاح ٢٠).

تحليل حساسية التدفق النقدي للأدوات ذات السعر المتغير

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج المجموعة وإغلاق حقوق الملكية للتغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة بنسبة  $\pm 1\%$ . تعتبر هذه التغيرات ممكنة بشكل معقول بناءً على مراقبة ظروف السوق الحالية. تمثل الأرقام الإيجابية انخفاضاً في الخسارة أو زيادة في حقوق الملكية. يستبعد التحليل أدناه الفائدة المرسمة ويفترض أن جميع المتغيرات الأخرى تظل ثابتة.

الأثر على النتائج خلال العام		الأثر على حقوق الملكية	
ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي	ألف درهم إماراتي
1+%	1-%	1+%	1-%
٢٠٢٢	(٣٠٧,٩٩٩)	٣٠٧,٩٩٩	(٣٠٧,٩٩٩)
٣٤٤,٢٢٦	(٣٤٤,٢٢٦)	٣٤٤,٢٢٦	(٣٤٤,٢٢٦)

مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملة الأجنبية.

تتم معظم معاملات المجموعة بالدرهم الإماراتي. التعرض لمخاطر العملات تنشأ عن المعاملات التجارية من الشركة التابعة والاستثمار في الأداة المالية والتي تتم بالدينار الكويتي.

٢٣ إدارة أهداف وسياسات مخاطر الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر العملات الأجنبية (تابع)

لتقليل تعرّض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية المدرجة بعملة غير العملة الإماراتية ويتم إدخالها وفقاً لسياسات إدارة مخاطر المجموعة. الأصول والإلتزامات ذات العملة الأجنبية والمعرضة لمخاطر العملة الأجنبية موضحة أدناه. بين الجدول أدناه المبالغ التي تم إبلاغ موظفي الإدارة الرئيسيين بها وتم ترجمتها للدرهم الإماراتي بتاريخ الإقفال:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
٨,٠٨١,٣٧٩	١٥,٢٠٢,٣٥٠	الأصول المالية
(٥٦٧,٨٣٣)	(٣٣٧,٧٨٣)	الإلتزامات المالية
٧,٥١٣,٥٤٦	١٤,٨٦٤,٥٦٧	

يوضح الجدول التالي حساسية ربح وحقوق الملكية فيما يخص الأصول المالية للمجموعة والإلتزامات المالية وسعر صرف الدينار الكويتي/ الدرهم الإماراتي "كل المتغيرات الأخرى الثابتة". يفترض الجدول  $\pm 10\%$  تغييراً من سعر صرف الدينار الكويتي/ الدرهم الإماراتي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ( $\pm 10\%$ ). وقد تم تحديد هذه النسبة على أساس متوسط تقلبات السوق لأسعار الصرف في ال ١٢ شهراً السابقة. يستند تحليل الحساسية على الأدوات المالية ذات العملة الأجنبية للمجموعة الموجودة في تاريخ كل تقرير.

إذا ارتفعت قيمة الدرهم مقابل الدينار الكويتي بنسبة  $10\%$  ( $2021: 10\%$ )، ستكون النتيجة كالتالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
١,٩٧٥	٣,١٨٠	الربح أو الخسارة
٧٤٩,٣٨٠	١,٤٨٣,٢٧٧	الإيرادات الشاملة الأخرى
٧٥١,٣٥٥	١,٤٨٦,٤٥٧	حقوق الملكية

إذا انخفضت قيمة الدرهم مقابل الدينار الكويتي بنسبة  $10\%$  ( $2021: 10\%$ )، ستكون النتيجة كالتالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	
(١,٩٧٥)	(٣,١٨٠)	الربح أو الخسارة
(٧٤٩,٣٨٠)	(١,٤٨٣,٢٧٧)	الإيرادات الشاملة الأخرى
(٧٥١,٣٥٥)	(١,٤٨٦,٤٥٧)	حقوق الملكية

يختلف التعرض لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية خلال السنة حسب حجم المعاملات. ومع ذلك، فإن التحليل أعلاه يعتبر ممثلاً لتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية.

٢٣ إدارة أهداف وسياسات مخاطر الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار الأخرى فيما يتعلق بالأوراق المالية المدرجة والغير مدرجة لها (أنظر إيضاح ٩). بالنسبة للأوراق المالية المدرجة، اعتبرت الإدارة متوسط تقلب قدره ٢٠٪ أساساً مناسباً لتقدير كيفية تأثر الربح أو الخسارة وحقوق الملكية بالتغيرات في مخاطر السوق التي كانت ممكنة بشكل معقول في تاريخ التقرير (٢٠٢١: ٢٠٪). في حال زيادة أو انخفاض سعر السهم لهذه الأوراق بمقدار هذه النسبة، فإن الأرباح أو الخسائر قد ترتفع أو تنخفض بمقدار ٣٦,٠٥٦ درهم إماراتي (٢٠٢٣: ٥٥,٢١٣ درهم إماراتي) وإن الإيرادات الشاملة الأخرى قد ترتفع أو تنخفض بمقدار ٢,٤٤٠,٧٣١ درهم إماراتي (٢٠٢١: ٩٧٦,٥٥٠ درهم إماراتي) وكذا حقوق الملكية قد ترتفع أو تنخفض بمقدار ٢,٤٧٦,٧٨٧ درهم إماراتي (٢٠٢١: ١,٠٣١,٧٦٣ درهم إماراتي). وفقاً لسياسات المجموعة، لم يُجرَ أية أنشطة للحوط فيما يتعلق بهذه الإستثمارات. ويتم رصد الإستثمارات بشكل مستمر وتستخدم حقوق التصويت الناجمة عن أدوات حقوق الملكية هذه لصالح المجموعة. في تاريخ التقرير، كان التعرض لإستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة والمصنفة بالقيمة العادلة بما قيمته ٢,٨١٢,٦٢٧ درهم إماراتي (٢٠٢١: ٢,٧٥٧,١٥٦ درهم إماراتي).

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر فشل الطرف المقابل في الوفاء بالالتزام للمجموعة مما يتسبب في تكبد الطرف المقابل إلى خسارة مالية.

إن المجموعة معرضة لهذه المخاطر لأدوات مالية عدّة، على سبيل المثال، المدينون التجاريون من الزبائن وإيداع الودائع والخ. الحد الأقصى الذي قد تتعرض له المجموعة من مخاطر الائتمان محدد بالقيمة الدفترية للأصول المالية المدرجة في تاريخ التقارير المالية، وهي موضحة في الجدول أدناه.

٢٠٢١	٢٠٢٢	
درهم إماراتي	درهم إماراتي	المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى
١,٨٩٠,١٠٧	١,٠٨٩,٨٠٩	النقدية في البنوك
٤,١٤٥,٩٦٨	١,٦٨٣,٩٢٠	
٦,٠٣٦,٠٧٥	٢,٧٧٣,٧٢٩	

تم وضع السياسات والإجراءات التالية للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان:

المدينون التجاريون

تمثّل المدينون التجاريون الإيجار المستحق من المستأجرين في تاريخ التقرير. للمجموعة سياسة في الحصول على شيكات مؤجلة لفترة الإيجار المجددة في الاتفاق. كما في تاريخ التقرير بلغت قيمة الشيكات المؤجلة في الصندوق ما قيمته ٤,٩٠٧,٩٤٨ درهم إماراتي (٢٠٢١: ٣,٤١٧,٦٠١ درهم إماراتي).

تسعى المجموعة لوضع حد لمخاطر الائتمان المتعلقة بها بالتوافق مع زبائن العقود، ويتم ذلك من خلال وضع حدود ائتمان للزبائن ومراقبة المبالغ المستحقة.

النقدية في البنوك

تم المحافظة على الأرصدة المصرفية للمجموعة مع مجموعة من البنوك الدولية المعروفة والمحلية ذات التصنيف الائتماني الجيد وفقاً للحدود التي وضعتها الإدارة.

إن مخاطر الائتمان محدودة للقيم الدفترية للأصول المالية في قائمة المركز المالي المجمّع.

٢٣ إدارة أهداف وسياسات مخاطر الأدوات المالية (تابع)

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على جمع الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة وبقيمة مقاربة لقيمه العادلة.

تدير المجموعة احتياجات السيولة لديها من خلال مراقبة مدفوعات خدمة الديون المجدولة للالتزامات المالية طويلة الأجل بالإضافة إلى التدفقات النقدية الداخلة والخارجة المتوقعة في الأعمال اليومية. يتمثل نهج المجموعة في إدارة السيولة في التأكد من أنه سيكون لديها دائماً سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها قدر الإمكان، في ظل الظروف العادية والظروف الصعبة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بسمعة المجموعة.

يلخص الجدول أدناه ملف استحقاق الالتزامات المالية للمجموعة بناءً على الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١ إلى ٥ أعوام	أكثر من ٥ أعوام	الإجمالي
	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	-	٣,٤٠٨,٠٥٢	-	-	٣,٤٠٨,٠٥٢
قرض بنكي	-	٥,٨٢٥,٤٥١	٢٥,٢٣٣,١١٩	١٠,١٨٢,٤٥٩	٤١,٢٤١,٠٣٠
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢٦,٣٢٠,٦٣١	-	-	-	٢٦,٣٢٠,٦٣١
التزامات عقود الإيجار	٣٥,٩١٠	١٠٧,٧٣٠	٢١٥,٤٦٠	-	٣٥٩,١٠٠
	٢٦,٣٥٦,٥٤١	٩,٣٤١,٢٣٣	٢٥,٤٤٨,٥٧٩	١٠,١٨٢,٤٥٩	٧١,٣٢٨,٨١٣

	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهراً	من ١ إلى ٥ أعوام	أكثر من ٥ أعوام	الإجمالي
	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي	درهم إماراتي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	-	٣,٤٤٩,٧٠١	-	-	٣,٤٤٩,٧٠١
قرض بنكي	-	٥,٢٤٩,٠٩٢	٢٦,٥٣١,١٦٤	١٤,٧٠٩,٨٦٦	٤٦,٤٩٠,١٢٢
توزيعات أرباح مستحقة الدفع	٢٦,٣٥٦,٤٦٢	-	-	-	٢٦,٣٥٦,٤٦٢
التزامات عقود الإيجار	٣٦,٣٣٠	١٠٨,٩٩٠	٣٥٩,١٠٠	-	٥٠٤,٤٢٠
	٢٦,٣٩٢,٧٩٢	٨,٨٠٧,٧٨٣	٢٦,٨٩٠,٢٦٤	١٤,٧٠٩,٨٦٦	٧٦,٨٠٠,٧٠٥

٢٤ قياس القيمة العادلة

قدّرت الإدارة أن القيم العادلة للنقدية وأرصدة البنوك والمدنيين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ تقارب قيمتها الدفترية إلى حد كبير بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

قدّرت الإدارة أن القيمة الدفترية للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ تقارب قيمتها العادلة نظراً لحقيقة أنها تحمل معدل فائدة متغير يعكس أسعار الفائدة السوقية الحالية لقرض مماثلة. نتيجة لذلك، لا تختلف قيمة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة على هذا القرض بشكل كبير عن قيمتها الدفترية الحالية.



٢٤ قياس القيمة العادلة (تابع)

٢٤,١ قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تصنيف الأصول والإلتزامات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في قائمة المركز المالي المجمع إلى ثلاثة مستويات كما هو موضح في السياسات المحاسبية للمجموعة (راجع إيضاح ٤,١٤).

يبين الجدول التالي المستويات ضمن تسلسل الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس إستمراري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المستوى ١ درهم إماراتي	المستوى ٢ درهم إماراتي	المستوى ٣ درهم إماراتي	الإجمالي درهم إماراتي
١٨٠,٢٨٢	-	١٨٣,٥١٢	٣٦٣,٧٩٤
١٢,٢٠٣,٦٥٤	-	٢,٦٢٩,١١٥	١٤,٨٣٢,٧٦٩
١٢,٣٨٣,٩٣٦	-	٢,٨١٢,٦٢٧	١٥,١٩٦,٥٦٣
٢٧٦,٠٦٤	-	١٤٦,١٠٧	٤٢٢,١٧١
٤,٨٨٢,٧٥٢	-	٢,٦١١,٠٤٩	٧,٤٩٣,٨٠١
٥,١٥٨,٨١٦	-	٢,٧٥٧,١٥٦	٧,٩١٥,٩٧٢

يبين الجدول التالي مطابقة كافة الحركات الحاصلة في القيمة العادلة للأصول المالية المصنفة بالمستوى الثالث:

٢٠٢٢ درهم إماراتي	٢٠٢١ درهم إماراتي
٢,٧٥٧,١٥٦	٢,٢٩٠,٩٧٧
٨٨,٣٦٧	٤٤١,٧٤٤
(٣٢,٨٩٦)	٢٤,٤٣٥
٢,٨١٢,٦٢٧	٢,٧٥٧,١٥٦

الرصيد كما في ١ يناير  
التغيرات في القيمة العادلة  
أثر فروقات ناتجة عن صرف العملات  
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر

يقوم قسم المحاسبة الخاص بالمجموعة بتقييم البنود المالية لأهداف التقرير المالي، ويشمل ذلك القيم العادلة في المستوى الثالث بالتشاور مع متخصصي تقييم من طرف ثالث فيما يخص التقييمات المعقدة.

يتم اختيار تقنيات التقييم وفقاً لخصائص كل أداة على حدة والهدف الكلي هو تعظيم استخدام المعلومات المستندة إلى السوق.

خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات قياس القيمة العادلة ١ و ٢ ولم يتم أي تحويلات داخل وخارج المستوى الثالث من تسلسل قياس القيمة العادلة.

#### ٢٤ قياس القيمة العادلة (تابع)

##### تفصيل المدخلات الهامة غير الملحوظة لتقييم الأصول المالية:

يتم تقييم الإستثمارات غير المدرجة اعتماداً على القيمة الدفترية والسعر إلى مضاعف القيمة الدفترية، ويتم تحديد المضاعفات باستخدام آخر القوائم المالية المتاحة للشركات المستثمر بها، بالإستناد إلى تحليل أداء الشركات الأخرى ذات المجال و الأخذ بعين الإعتبار العوامل المؤثرة الخاصة بهذا المجال التي قد تؤثر على التقييم.

يبين الجدول التالي المستويات ضمن تسلسل الأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس إستمراري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المستوى ١ درهم إماراتي	المستوى ٢ درهم إماراتي	المستوى ٣ درهم إماراتي	الإجمالي درهم إماراتي
-	-	١٦١,٦٠٣,٠٩٨	١٦١,٦٠٣,٠٩٨
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ الإستثمارات العقارية			
-	-	١٥٢,٥٧٠,٠٠٠	١٥٢,٥٧٠,٠٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ الإستثمارات العقارية			

تم الإفصاح حول قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية وتسوية جميع التحركات في القيمة العادلة للأصول غير المالية المصنفة ضمن المستوى ٣ في الإيضاح رقم ٧.

#### ٢٥ معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض معلومات المقارنة لتتوافق مع عرض الأرقام لهذا العام. إن إعادة التصنيف هذه ليست جوهرية ولا تؤثر على صافي النتائج أو حقوق الملكية التي تم الإبلاغ عنها مسبقاً.

#### ٢٦ معلومات القطاع

تعمل المجموعة في قطاع واحد للإستثمار في العقارات والأصول المالية. تم الإفصاح عن جميع المعلومات ذات الصلة المتعلقة بهذا القطاع في قائمة المركز المالي المجمع، وقائمة الربح أو الخسارة والإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة، والإيضاحات حول القوائم المالية المجمعة.

##### القطاعات الجغرافية

يتم اكتساب الإيرادات الإيجارية الخاصة بالمجموعة فقط من العملاء في دولة الإمارات العربية المتحدة.

##### كبار العملاء

خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لم يكن هناك أي عميل تزيد إيراداته عن ١٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة.

٢٧ قانون ضريبة الأعمال في الإمارات العربية المتحدة

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية لدولة الإمارات العربية المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لعام ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال التجارية (قانون ضريبة الأعمال أو القانون) لسن نظام ضريبي اتحادي للشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. سيصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. وبشكل عام، ستخضع الأعمال التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لمعدل ضريبة الشركات بنسبة ٩٪، بينما سيتم تطبيق معدل ٠٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز حداً معيناً والذي سيتم تحديده بقرار من مجلس الوزراء.

بالرغم من ذلك، هناك عدد من القرارات المهمة التي لم يتم الانتهاء منها بعد بقرار من مجلس الوزراء، بما في ذلك الحد الأدنى المذكور أعلاه، والتي تعتبر حاسمة بالنسبة للكيانات لتحديد وضعها الضريبي ومقدار الضريبة المستحقة.

بينما تنتظر الشركات مثل هذه القرارات المهمة من قبل مجلس الوزراء، قررت الشركة أن القانون لم يكن سارياً عملياً اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وبالتالي لم يتم سنه أو سنه بشكل جوهري من منظور معيار المحاسبة الدولي ١٢ - ضرائب الدخل.

ستواصل الشركة مراقبة توقيت إصدار قرارات مجلس الوزراء الحاسمة هذه لتحديد وضعها الضريبي ومدى انطباق معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل. تعمل الشركة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على قوائمها المالية المجمعة، من منظور الضرائب الحالية والمؤجلة، بمجرد سن القانون بشكل جوهري.