

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

MIDDLE EAST ACCOUNTS AUDITING  
AWAD ALAMERI



الشرق الاوسط لتدقيق ومراجعة الحسابات  
عوض العاصري

الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي  
جمعية تعاونية  
دبي - الامارات العربية المتحدة  
تقرير المدقق المستقل والبيانات المالية  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥



## تقرير المدقق المستقل

السادة / الأعضاء

الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي

جمعية تعاونية

دبي - الامارات العربية المتحدة

### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة للجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي - جمعية تعاونية - دبي - والمكونة من بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة والملاحظات الإيضاحية الأخرى.

برأينا، إن البيانات المالية تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد أجرينا تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتعد مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير كما هو محدد في مسؤوليات المدققين عن تدقيق البيانات المالية في تقريرنا. فنحن مستقلون عن الجمعية بما يتماشى مع المتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية في الإمارات العربية المتحدة وقد قمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتماشى مع تلك المتطلبات. وباعتقادنا فإن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر وافية وملائمة لتشكيل أساس لرأينا.

### مسؤوليات الإدارة عن البيانات المالية وتلك المكلفة بالحكم على البيانات المالية

تتحمل الإدارة مسؤولية إعداد والعرض المنصف للبيانات المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية وإجراء الرقابة الداخلية وفق ما تجد الإدارة أنها لازمة للتمكن من إعداد البيانات المالية الخالية من الأخطاء الجوهرية، الناتجة سواء عن الاحتيال أو الخطأ.



وأثناء إعداد البيانات المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الجمعية في الاستمرار بالاطلاع بمسؤولياتها، والكشف، لو ينطبق على الأمور المتعلقة بالإستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية للحسابات، ما لم يكن في نية الإدارة خلاف ذلك إما تصفية الجمعية أو إيقاف عملياتها أو أن ليس لديها بديل حقيقي إلا أن تقوم بذلك.  
ويكون المكلفون بالحكم مسؤولين عن الإشراف على عملية الإبلاغ المالية للجمعية.

#### مسؤولية مدققي الحسابات

تتمثل أهدافنا في التوصل لتأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية بكاملها خالية الأخطاء الجوهرية، سواء بسبب الاحتيال أو الخطأ وإصدار تقرير المدققين الذي يحتوي على رأينا. التأكد المعقول هو على قدر عال من التأكد، ولكنه ليس ضمان بأن التدقيق قد جرى بما يتماشى مع معايير المحاسبة الدولية، ويتم دائماً الكشف عن أخطاء جوهرية عند وجودها. تنجم الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ وتعتبر أنها جوهرية فيما لو أنها، بشكل مفرد أو ككل، كان من المتوقع على نحو معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين على أساس تلك البيانات المالية.

الشرق الاوسط لتدقيق ومراجعة الحسابات  
عوض العامري  
مراجعون ومحاسبون قانونيون



عوض العبد على العامري  
رقم المدقق المرخص ٣٩  
في ٢٤ فبراير ٢٠٢٦

## الجمعية التعاونية للإسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

دبي - الإمارات العربية المتحدة

بيان أ

بيان المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(ظهرت المبالغ ب درهم الامارات)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	الأصول المتداولة	الأصول
٢١,٥٥٠,٧٧٧	١٤,٧٤٨,٠٩١	٤	النقد والتفقد المعادل	النقد والتفقد المعادل
٨,٧٤٣,٧٤٦	٨,٩٧٨,٧٢٠	٥	ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى	ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى
٢٣٦,٣٢٩	١٩٦,٧٥٢	٦	اصول متداولة اخرى	اصول متداولة اخرى
٧,٧٣٤,٢٠١	٢٦,١١٠,٥٦٣	٧	استثمارات مالية	استثمارات مالية
<u>٣٨,٢٦٥,٠٥٣</u>	<u>٥٠,٠٣٤,١٢٦</u>		مجموع الأصول المتداولة	مجموع الأصول المتداولة
٢٧٦,٥٠٠,٠٠٠	٣٠٦,٥٠٠,٠٠٠	٨	استثمارات عقارية	استثمارات غير المتداولة
٥٣,٥٥٦	٢٢,١٣١	٩	ممتلكات وآلات ومعدات	ممتلكات وآلات ومعدات
<u>٢٧٦,٥٥٣,٥٥٦</u>	<u>٣٠٦,٥٢٢,١٣١</u>		مجموع الأصول غير المتداولة	مجموع الأصول غير المتداولة
<u>٣١٤,٨١٨,٦٠٩</u>	<u>٣٥٦,٥٥٦,٢٥٧</u>		مجموع الأصول	مجموع الأصول
١٦,٠٠٩,٧٧٥	١٧,٢٨٩,٠٥٢	١٠	ذمم موردين وأرصدة دائنة أخرى	ذمم موردين وأرصدة دائنة أخرى
٨,٣٩٩,٥٢٩	٧,٤٨٢,٨١٤		أرباح مساهمين غير موزعه	أرباح مساهمين غير موزعه
<u>٢٤,٤٠٩,٣٠٤</u>	<u>٢٤,٧٧١,٨٦٦</u>		مجموع الالتزامات المتداولة	مجموع الالتزامات المتداولة
١,٣٧٧,١٧٩	١,٤٨٠,٢١٥	١١	إلتزام تعويض ترك الخدمة	إلتزام تعويض ترك الخدمة
<u>١,٣٧٧,١٧٩</u>	<u>١,٤٨٠,٢١٥</u>		مجموع الإلتزامات غير المتداولة	مجموع الإلتزامات غير المتداولة
٩٠,١٦٤,٦٧٠	٩٠,١٦٤,٦٧٠		رأس المال	رأس المال
٥٩,٥٩٤,٣٧٣	٦٣,٤١٠,١٨٣		إحتياطي قانوني	إحتياطي قانوني
١١٩,٤٦١,٥٧٧	١٤٩,٤٦١,٥٧٧		إحتياطي إعادة تقييم استثمارات عقارية	إحتياطي إعادة تقييم استثمارات عقارية
٣,٢٨٢,٤٥٤	٧,٩١١,٣٣٥		إحتياطي أختياري	إحتياطي أختياري
١٦,٥٢٩,٠٥٢	١٩,٣٥٦,٤١١		ربح السنه	ربح السنه
<u>٢٨٩,٠٣٢,١٢٦</u>	<u>٣٣٠,٣٠٤,١٧٦</u>		الصافي في حقوق الملكية - بيان ج	الصافي في حقوق الملكية - بيان ج
<u>٣١٤,٨١٨,٦٠٩</u>	<u>٣٥٦,٥٥٦,٢٥٧</u>		مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية	مجموع الإلتزامات وحقوق الملكية

الجمعية التعاونية للإسكان والتعمير بدبي

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية



## الجمعية التعاونية للإسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

دبي - الامارات العربية المتحدة

#### بيان ب

بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(ظهرت المبالغ ب درهم الامارات)

٢٠٢٤	٢٠٢٥	إيضاح	
٢٢,١٠١,١٧٦	٢٤,٩٨٢,٢١٨		الإيرادات
( ٥,٠٩٦,١٣٣ )	( ٥,٣٣٥,٨٠٧ )	١٢	المصاريف المباشرة
١٧,٠٠٥,٠٤٣	١٩,٦٤٦,٤١١		مجمل الربح
( ٩٩٥,٥٣٥ )	( ١,١٠٢,٧١٣ )	١٣	مصاريف إدارية وعمومية
( ٣١,٤٢٥ )	( ٣١,٤٢٥ )	٩	الاستهلاكات
( ٥٣,٤١٩ )	( ٦١,٥٨٩ )		أعباء تمويلية
( ١,٨٥٠,٠٠٠ )	( ١,٩٣٣,٠٠٠ )		أتعاب الإدارة
( ١٧٥,٧٩٠ )	( ٢٦٥,٦٥٣ )		خسارة انخفاض القيمة
٤,١٩١,٨٢٨	٢,٥٠٠,٣٨٧	١٤	إيرادات أخرى
١٨,٠٩٠,٧٠٢	١٨,٧٥٢,٤١٨		صافي الربح المحاسبي قبل ضريبة
( ١,٥٦١,٦٥٠ )	( ١,٥٩٤,١٤٣ )		مصروف ضريبة الدخل
١٦,٥٢٩,٠٥٢	١٧,١٥٨,٢٧٥		صافي ربح السنة بعد الضريبة
-	-		الدخل الشامل الاخر
-	٢,١٩٨,١٣٦		أرباح اسهم غير محققة
١٦,٥٢٩,٠٥٢	١٩,٣٥٦,٤١١		صافي الدخل الشامل للسنة - بيان ج ، د

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية



الجمعية التعاونية للإسكان والتعمير بدبي

**الجمعية التعاونية للسكان والتعمير بدبي**  
**جمعية تعاونية**  
**دبي - الامارات العربية المتحدة**

**بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥**  
**(ظهرت المبالغ بـ درهم الامارات)**

المجموع	ربح السنة	إحتياطي اختياري	إحتياطي إعادة تقييم		رأس المال	البيان
			المباني والاراضي	إحتياطي قانوني		
٢٧٦,٣٢٧,٠٢٠	-	١٧,٠٦٨,٤١٢	١١٢,٤٦١,٥٧٧	٥٦,٦٣٢,٣٦١	٩٠,١٦٤,٦٧٠	٢٠٢٣ ديسمبر
١٦,٥٢٩,٠٥٢	١٦,٥٢٩,٠٥٢	-	-	-	-	حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر
-	-	( ٢,٩٦٢,٠١٢ )	-	-	-	ربح السنة بعد الضريبة - بيان ب
( ١٠,٨٢٣,٩٤٦ )	-	( ١٠,٨٢٣,٩٤٦ )	-	-	-	المحول الى الإحتياطي القانوني
٧,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٧,٠٠٠,٠٠٠	-	-	توزيعات الأرباح
٢٨٩,٠٣٢,١٢٦	١٦,٥٢٩,٠٥٢	٣,٢٨٢,٤٥٤	١١٩,٤٦١,٥٧٧	٥٩,٥٩٤,٣٧٣	٩٠,١٦٤,٦٧٠	حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر - بيان أ
١٩,٣٥٦,٤١١	١٩,٣٥٦,٤١١	-	-	-	-	ربح السنة بعد الضريبة - بيان ب
-	-	( ٣,٨١٥,٨١٠ )	-	٣,٨١٥,٨١٠	-	المحول الى الإحتياطي القانوني
( ٨,٠٨٤,٣٦١ )	( ١٦,٥٢٩,٠٥٢ )	٨,٤٤٤,٦٩١	-	-	-	توزيعات الأرباح
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	-	تقييم الاستثمارات العقارية
٣٣٠,٣٠٤,١٧٦	١٩,٣٥٦,٤١١	٧,٩١١,٣٣٥	١٤٩,٤٦١,٥٧٧	٦٣,٤١٠,١٨٣	٩٠,١٦٤,٦٧٠	حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - بيان أ

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية



**الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي**  
**جمعية تعاونية**

**دبي - الامارات العربية المتحدة**

**بيان د**

**بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥**  
**(ظهرت المبالغ ب درهم الامارات)**

٢٠٢٤	٢٠٢٥	تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية
١٦,٥٢٩,٠٥٢	١٩,٣٥٦,٤١١	صافي ربح السنة - بيان ب
٣١,٤٢٥	٣١,٤٢٥	تعديلات لمطابقة صافي الدخل مع صافي النقد من العمليات التشغيلية
٢٣١,٠٢١	١٠٣,٠٣٦	إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١٦,٧٩١,٤٩٨	١٩,٤٩٠,٨٧٢	تعويض ترك الخدمة
		ربح التشغيل قبل التغيرات في راس المال العامل
٢٦٧,٠٧٠	( ٢٣٤,٩٧٤ )	التغيرات في مكونات رأس المال العامل
( ٤٠,٧٩٤ )	٣٩,٥٧٧	(الزيادة) / النقص في ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
٣,٥٨١,٥٩٨	١,٢٧٩,٢٧٧	النقص / (الزيادة) في أصول متداولة أخرى
٢٢٨,٥٧٩	( ٩١٦,٧١٥ )	الزيادة في ذمم موردين وأرصدة دائنة أخرى
٢٠,٨٢٧,٩٥١	١٩,٦٥٨,٠٣٧	(النقص) / الزيادة في ارباح مساهمين غير موزعه
٢٠,٨٢٧,٩٥١	١٩,٦٥٨,٠٣٧	النقد المتولد من العمليات
-	-	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
-	-	تدفقات نقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	-	شراء ممتلكات ومعدات
-	-	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
( ١٠,٨٢٣,٩٤٦ )	( ٨,٠٨٤,٣٦١ )	تدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية
( ٤٨٦,٠٣٠ )	( ١٨,٣٧٦,٣٦٢ )	توزيعات ارباح
( ١١,٣٠٩,٩٧٦ )	( ٢٦,٤٦٠,٧٢٣ )	(الزيادة) في الاستثمارات المالية
٩,٥١٧,٩٧٥	( ٦,٨٠٢,٦٨٦ )	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١٢,٠٣٢,٨٠٢	٢١,٥٥٠,٧٧٧	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة) / المحققة خلال السنة
٢١,٥٥٠,٧٧٧	١٤,٧٤٨,٠٩١	النقد والنقد المعادل كما في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل كما في نهاية السنة - إيضاح ٤

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية



## الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

دبي - الامارات العربية المتحدة

### ايضاحات حول البيانات المالية

(ظهرت المبالغ بدرهم الامارات)

#### ١- الوضع القانوني والنشاط

(أ) الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي أنشأت بموجب القرار الوزاري رقم (٤٩٢) الصادر بتاريخ ٠٥ أكتوبر ١٩٩٢ ، استنادا الى القانونى الاتحادى رقم ١٣ لسنة ١٩٧٦ فى شان الجمعيات التعاونية ، ومنطقة عملها إمارة دبي - الامارات العربية المتحدة - وتهدف الجمعية الى تحسين احوال الاعضاء الاجتماعية والاقتصادية وتدعيم سياسة الدولة فى مجال الاسكان والتعمير باتباع المبادئ التعاونية التى يتضمنها نظام الجمعية الاساسى وبما يتفق مع القانون الاتحادى رقم ١٣ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته وعنوان مقر الجمعية صندوق بريد رقم ٦٠٩٥٨ دبي - الامارات العربية المتحدة.

(ب) تمارس الجمعية نشاطها في مجال تشيد المساكن المناسبة للاعضاء والتنسيق مع الجهات الحكومية لتسهيل تنفيذ متطلبات الاعضاء فى مجال الاسكان وشراء وبيع وتاجير الاراضى والمنشآت السكنية والغير سكنية والاستثمار فى مجال الاسكان التعاونى والقيام بكل النشاطات اللازمة لتحقيق أغراض الجمعية الواردة فى المادة رقم (٤) من النظام الاساسى للجمعية .

(ج) تتم إدارة الجمعية وفقا للقوانين ولوائح الجمعيات التعاونية واحكام النظام الاساسى للجمعية ومجلس ادارة منتخب من الجمعية برئاسة السيد / احمد عمر سالم الكرى .

#### ٢- تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة (IFRS)

(أ) خلال السنة الحالية ، قامت الجمعية بتطبيق المعايير الدولية الجديدة والمعدلة لإعداد التقارير المالية (IFRS) والمتضمنة معايير المحاسبة الدولية (IASS) وتفسيراتها المتعلقة بالعمليات التي تقوم بها والمطبقة على التقارير السنوية، وذلك ابتداء من ١ يناير ٢٠١٨ .

#### - المعيار الدولى لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

حل المعيار الدولى للتقارير المالية رقم ٩ بدلا من المعيار المحاسبى الدولى رقم ٣٩ ( الأدوات المالية - الإعراف والقياس ) . حيث المعيار بالكامل يقارن كدليل بشأن ( التصنيف والقياس ، التدنى فى القيمة ، ومحاسبة التحوط وإلغاء الإعراف ) .



## الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

### دبي - الامارات العربية المتحدة

### ايضاحات حول البيانات المالية

### (ظهرت المبالغ ب درهم الامارات)

قدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نهجاً جديداً لتصنيف الأصول المالية ، والذي يعتمد على نموذج الأعمال الذي يحافظ على استخدام الأصل أو طبيعة التدفق النقدي .

تم تقديم نهج جديد لنموذج العمل يسمح بتصنيف بعض الأصول المالية ضمن القيمة العادلة المصنفة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن شروط معينة .

- أن المتطلبات المتعلقة بالالتزامات المالية مرحلة في أغلبها دون تغيير في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ . ومع ذلك تم إجراء بعض التغييرات على القيمة العادلة للالتزامات المالية لمعالجة مخاطر الائتمان الخاصة .
- قدم المعيار الجديد نموذج انخفاض القيمة ( خسائر انتمائية متوقعة ) لقياس الأصول المالية .
- يتضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ( ٩ ) على نموذجاً جديد لمحاسبة التحوط والتي تتوافق مع المعالجة المحاسبية وأنشطة إدارة المخاطر الخاصة بالجمعية ، بالإضافة الى أن تعزيز الإفصاح سيقدم معلومات أفضل عن إدارة المخاطر وتأثير محاسبة التحوط على البيانات المالية .
- تم ترحيل متطلبات إلغاء الاعتراف بالأصول والالتزامات المالية الصادرة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ( ٣٩ ) إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ( ٩ )

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

- حل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ (الإيرادات من العقود مع العملاء) بدلاً من المعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ - عقود الإنشاءات ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٨ - عقود السلع والخدمات .
- أن المعيار الجديد مرتكز على مبدأ الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود من العملاء مقابل نقل السيطرة للعمل ، لذا فإن مفهوم السيطرة يحل محل المفهوم الحالي للمخاطر والمكافآت .
- حدد المعيار نمودجا من خمس خطوات للاعتراف بالإيراد :-
- تعريف العقود مع العملاء .
- تعريف ماهية الأداء التنفيذي المنفصل .
- تحديد سعر المعاملة في العقد .
- توزيع سعر المعاملة لكل التزام تنفيذي منفصل .
- تعريف الإيراد عند تحقق الالتزام التنفيذي المنفصل .
- التغييرات الرئيسية الناتجة عن التطبيق الحالي للمعيار على الشكل التالي :-
- أي سلع أو خدمات مجمعة متميزة يجب الاعتراف بها بشكل منفصل ، وأي خصومات أو حسومات على قيمة العقد توزع بشكل عام على جميع بنود العقود .



## الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

### دبي - الامارات العربية المتحدة

### ايضاحات حول البيانات المالية

### (ظهرت المبالغ ب درهم الامارات)

- قد يتم الاعتراف بالايرادات بشكل مبكر عن المعايير الحالية اذا كان العائد يختلف لى سبب على سبيل المثال (الحوافز ، الحسومات ، مكافآت الأداء حقوق الامتياز ونجاح المخرجات ،.....الخ) يجب الاعتراف بالحد الأدنى للمبالغ اذا لم تكن عرضة لخطر الانعكاس .
- النقطة التي يمكن عندها الاعتراف بالايراد يمكن تحويلها ، بعض الايراد المعترف به حاليا عند نقطة زمنية محددة ، فى نهاية العقد يمكن الاعتراف بها خلال مدة العقد والعكس صحيح .
- هناك قواعد جديدة معينة على التراخيص ، الضمانات والرسوم المسبقة الغير قابلة للاسترداد وترتيبات إرسالية على سبيل المثال لا الحصر .
- زيادة متطلبات الإفصاح .

### لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - تفسير رقم ٢٢ - المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذى يستخدم عند الاعتراف الاولى المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل ( أو جزء منه ) أو عند إلغاء التثبيت بأصل أو التزام غير نقدى متعلق بدفعات متعلقة ، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذى تقوم فيه بالتثبيت الاولى بالأصل أو الالتزام غير النقدى الذى نشأت عنه تلك الدفعة المقدمة فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملات لكل دفعة أو استلام دفعات مقدمة وهذا التفسير ليس له أى تأثير على السياسات المالية للمؤسسة .

### المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ - تبني المعايير الدونية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - إلغاء الإعفاءات قصيرة الأجل للجهات التي تتبنى المعايير للمرة الأولى

- التحسينات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة ٢٠١٤ - ٢٠١٦ ، تم إلغاء الإعفاءات قصيرة الأجل لم تخدم الغرض المقصود منها. هذه التعديلات لا تحمل أى تأثير على البيانات المالية لعمليات الجمعية .
- التعديلات التالية للمعايير تؤثر على السنة الحالية دون تأثير على نشاط الجمعية .
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ - تحويلات الممتلكات الإستثمارية .
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ( ٤ ) وتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ( ٩ ) الأدوات المالية مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ( ٤ ) عقود التأمين .
- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ - تصنيف وقياس معاملات الدفع المستندة إلى أساس الأسهم .
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ - الإستثمارات فى الشركات الزميلة ومشاريع مشتركة - توضح أن قياس الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هو الإستثمار عن طريق تحسين إختيار الإستثمار فى دورة ٢٠١٤ - ٢٠١٦ للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية .



## الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

دبي - الامارات العربية المتحدة

ايضاحات حول البيانات المالية

(ظهرت المبالغ بدرهم الامارات)

ب) في تاريخ إقرار هذه البيانات المالية ، كانت هذه المعايير وتفسيراتها قد صدرت ولكن لم يتم تفعيلها بعد :-

تعديلات على الإطار المفاهيمي في معايير التقارير المالية الدولية - تعديلات على تطبيق للفترات السنوية التي  
المعيار الدولي رقم (٢) ورقم (٣) ورقم (٦) ورقم (١٤) ومعيار المحاسبة الدولي رقم  
تبدأ من أو بعد  
(١) ورقم (٨) ورقم (٣٧) ورقم (٣٨) ومعايير IFRIC رقم ١٢ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢٢ و  
٢٠٢٠ ١ يناير ٣٢- SIC لتحديث تلك البنود فيما يتعلق بالإرشادات والتوضيحات المتعلقة بالإطار  
المفاهيمي

٢٠٢٠ ١ يناير ٢٠٢٠ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) ومعيار رقم (٨) الخاص بتعريف المادة

٢٠٢١ ١ يناير ٢٠٢١ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) الخاص بعقود التأمين

تعديل معيار سعر الفائدة - المرحلة ٢ (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩)  
الأدوات المالية ، معيار المحاسبة الدولي (٣٩) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس  
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) الخاص بالإفصاحات الخاصة بالأدوات المالية  
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤) الخاص بعقود التأمين

٢٠٢١ ١ يناير ٢٠٢١ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) الخاص بعقود الإيجار

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) الخاص بتوحيد الأعمال المتعلق  
بالإطار المفاهيمي

٢٠٢٢ ١ يناير ٢٠٢٢

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الخاص بالألات والمعدات والممتلكات  
المتعلق بالعوائد قبل الاستخدام

٢٠٢٢ ١ يناير ٢٠٢٢

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) الخاص بالمخصصات والأصول  
والإلتزامات المالية المتعلقة بالعقود طويلة الاجل - التكاليف المرتبطة بالعقود

٢٠٢٢ ١ يناير ٢٠٢٢

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١)-عرض القوائم المالية المتعلقة بتصنيف  
الالتزامات إلى متداولة وغير متداولة

٢٠٢٣ ١ يناير ٢٠٢٣

التعديلات على معيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤) الخاص بعقود التأمين وذلك إعفاء  
مؤقتا لإستخدام معيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)

٢٠٢٣ ١ يناير ٢٠٢٣

تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧) الخاص بعقود التأمين.

٢٠٢٣ ١ يناير ٢٠٢٣

تم تأجيل تاريخ السريان

إلى أجل غير محدد ولكن

ما زال استخدامه مسموحاً

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) الخاص بالقوائم المالية  
المجمعة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الخاص بالإستثمار في الشركات الشقيقة  
والمشاريع المشتركة (٢٠١١) بيع أو مساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الشقيقة أو  
مشروعه المشترك .



## الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

دبي - الامارات العربية المتحدة

### ايضاحات حول البيانات المالية

(ظهرت المبالغ ب درهم الامارات)

#### ٣- أهم السياسات المحاسبية

(أ) الإطار العام لإعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

(ب) إسس إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية إستناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية والأساس النقدي، وستذكر السياسات المحاسبية الهامة أدناه:-

(ج) الأصول المالية

تصنف الأصول المالية إلى الفئات التالية: أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL) والقروض والذمم والنقد والنقد المعادل. يتم تصنيف الأصول المالية بالإعتماد على طبيعتها وهدفها وتحدد بتاريخ الإعراف المبدي.

#### - النقد والنقد المعادل

يتمثل بند النقد في حسابات النقد في الصندوق ونقد لدى البنك - حساب جاري غير مقيد الاستخدام، ويتمثل بند النقد المعادل جميع الاستثمارات عالية السيولة الجاهزة للتحويل إلى نقد، والتي تكون عرضة لنسبة قليلة من المخاطر الناتجة من تغيرات القيمة.

#### - ذمم مدينة

يتم الإفصاح عن ذمم المدينة بصافي القيمة القابلة للتحقق. وعندما يكون من غير الممكن تحصيل ذمة مدينة، فإنه يتم احتساب مخصص لهذه الذمة. وتقيد القيم المستردة من المخصص لاحقاً للمبالغ التي تم شطبها سابقاً في حساب المخصصات، ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة التي يظهر بها حساب المخصصات في بيان الدخل الشامل.

#### - القروض والذمم

تتضمن القروض والذمم كلاً من ذمم استشارات وأرصدة مدينة اخرى، ذمم استشارات والتي ليس لها دفعات ثابتة أو محددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط وأرصدة مدينة يتم تحديدها حسب القيمة العادلة. والقيمة الدفترية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة العادلة.



(د) الأطراف ذات العلاقة

تعتبر أطراف معينة بأنها أطراف ذات علاقة عندما تكون لها القدرة على ممارسة نوع من الرقابة والتحكم بالجمعية أو لسبب امتلاكها نوع من السيطرة الهامة أو نوع من الرقابة المشتركة على قرارات الجمعية المالية والتشغيلية. علاوة على ذلك تعتبر أطراف معينة على أنها أطراف ذات علاقة عندما تملك الجمعية القدرة على ممارسة دور رقابي، نفوذ أو سيطرة، أو رقابة مشتركة على القرارات المالية والتشغيلية لهذه الأطراف عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بشكل طبيعي تتألف من تحويل مصادر، خدمات أو التزامات بين الاطراف المختلفة. وبتاريخ بيان المركز المالي يتم إظهار الأطراف ذات العلاقة المدينة والدائنة بالقيمة القابلة للتحقق.

(هـ) آلات وممتلكات ومعدات

لقد تم إعادة تقييم المباني والاراضى الاستثمارية فى السنه المالية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وتم ادراجها بالحسابات مقابل اعداد حساب احتياطي إعادة تقييم المباني الاستثمارية، ويتم ترحيل باقى الممتلكات بالتكلفة ناقصة الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم احتساب الاستهلاك على الموجودات الثابتة فيما عدا الاراضى والمباني على اقساط متساوية وذلك على مدى الاعمار الانتاجية المتوقعه للموجودات المعنية وذلك اعتبارا من تاريخ التشغيل الفعلى على النحو التالى :-

السيارات	٢٠%
اثاث ومعدات مكتبية	٢٥%
ديكورات	٢٥%

(و) تدني قيمة الأصول الملموسة

في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم إدارة الجمعية بمراجعة القيمة التي تظهر بها الأصول الملموسة في بيان المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الأصول. في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، فيتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصول لتحديد مدى خسائر التدني، إن وجدت، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الأصل في بيان المركز المالي قيمته القابلة للاسترداد. وتمثل القيمة القابلة للاسترداد قيمة الأصل العادلة ناقص تكاليف البيع و قيمة المنفعة في الأصل أيهما أكبر. القيمة العادلة للأصل هي القيمة التي من الممكن تبادل الأصل عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الأصل هي القيمة الحالية للندفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الأصل. ويعترف بخسائر التدني مباشرة في بيان الدخل الشامل، إلا في حالة أن الأصل ذو العلاقة مسجل بقيمة إعادة التقييم، في هذه الحالة تعامل خسائر التدني كتدني في إعادة التقييم.

عند عكس خسائر تدني القيمة في سنة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الأصل في بيان المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للاسترداد ولكن يجب أن لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسائر التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الاعتراف بالانخفاض في السنوات السابقة. ويتم الاعتراف بخسائر عكس الانخفاض مباشرة في بيان الدخل الشامل إلا إذا كان الأصل ذو العلاقة قد تم تحميله بقيمة إعادة التقييم، في هذه الحالة تعامل خسائر عكس الانخفاض كزيادة إعادة التقييم.



(ز) الاستثمارات العقارية

تتمثل المباني الاستثمارية في الابنية وقد تم اظهارها بالتكلفة الفعلية لها وقدمت الادارة تقرير بتثمين الاراضى من المباني فى الميزانية العمومية للسنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٤ وحتى تاريخ الميزانية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قدمت الادارة شهادة بتثمين بناية الرمولى بمبلغ ٧٥ مليون درهم، وبناية القصيص بمبلغ ١٣٠ مليون درهم، ومجمع مردف بمبلغ ٣٧ مليون درهم، وبناية البرشاء جنوبا بمبلغ ٦٠ مليون درهم.

(ز) الالتزامات المالية

يتم اثبات وتسجيل المصروفات على الانشطة والبرامج والمصروفات العمومية والادارية واى مصاريف اخرى بالدفاتر عند استلامها نقدا

(ح) المخصصات

المخصصات هي التزامات حالية (قانونية أو إنشائية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الالتزامات وتقدير كمياتها المحتملة بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة و لازمة من النفقات لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ بيان المركز المالي، أي القيمة التي من المرجح أن تدفعها الجمعية لتسوية التزام في تاريخ بيان المركز المالي أو لتحويله إلى طرف ثالث.

وتراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل بيان مركز مالي. إذا كان من غير المحتمل حصول تدفقات خارجية وذلك لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجل كدخل. وتستخدم المخصصات فقط لنفس الأغراض الذي تم الاعتراف بها بالأساس .

(ط) التزام تعويض ترك الخدمة

يتم احتساب التزام تعويض نهاية الخدمة للموظفين والعاملين بالشركة وفقاً لمتطلبات قانون العمل والعمال المعمول به في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(ي) الاعتراف بالإيرادات

تقديم الخدمات

يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى الجمعية.

يكون من الممكن قياس نسبة الإنجاز في تاريخ بيان المركز المالي بطريقة موثوقة.

يكون من الممكن قياس التكاليف المتكبدة، أو التي سيتم تكبدها، ذات العلاقة بالعمليات بطريقة موثوقة.

عندما لا تستوفى المعايير أو الشروط السابقة، فإنه يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم الخدمات فقط بالحد الذي يمكن من استرداد المصاريف المعترف بها.



### (ك) العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية بالعملة التي تستخدمها البيئة الاقتصادية الأساسية حيث تعمل الجمعية (العملة الرئيسية). عند إعداد البيانات المالية، تحول التعاملات التي تتم بعملة أخرى غير العملة الرئيسية (عملات أجنبية) وبحسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات إلى العملة الرئيسية. وفي تاريخ كل بيان مركز مالي، يتم تحويل البنود النقدية المسجلة بعملة أجنبية إلى العملة السائدة (سعر الإغلاق). أما البنود غير النقدية المقاسة بطريقة التكلفة التاريخية بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ حدوث التعاملات. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية إلى أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

ويجب الاعتراف بفروقات أسعار الصرف الناتجة من تسوية البنود النقدية أو تحويل بنود نقدية كانت قد استخدمت أسعار صرف تختلف عن تلك التي استخدمت عند الاعتراف المبدئي بها خلال السنة، أو في بيانات مالية سابقة في بيان الدخل الشامل في السنة التي ظهرت خلالها.

### (ل) الألتزامات الطارئة

الالتزامات الطارئة هي التزامات محتملة تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي التزامات حالية بدون احتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة. ولا يتم الاعتراف بالالتزامات الطارئة في البيانات المالية.

### (م) قرارات الإدارة الهامة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل مستمر. ويُعترف بتعديلات التقديرات المحاسبية في السنة التي تتم خلالها مراجعة التقديرات في حال أن المراجعة تؤثر فقط على تلك السنة أو في السنة التي تمت فيها المراجعة والفتترات المستقبلية في حال أن المراجعة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

(ن) يتم إعداد الحساب الختامي للجمعية في نهاية السنة المالية وفق أساس الاستحقاق بالنسبة للنفقات والأساس النقدي بالنسبة لباقي الإيرادات وفقاً لمادة (٢٨) وتحمل السنة المالية بجميع النفقات المدفوعة والمستحقة حتى ٣١/ ١٢ من كل سنة وتوزع هذه النفقات حسب الأبواب والبنود الواردة في الميزانية وفقاً لمادة (٢٩) يتضمن الحساب الختامي جميع الإيرادات المحصلة أو الموردة فعلاً إلى حسابات الجمعية موزعة حسب أنواع الإيرادات الواردة بالميزانية مادة (٣٠) وينظم في نهاية السنة المالية قيد إقفال الحسابات بعد إجراء التسويات اللازمة وفق الأصول.

### (م) الضرائب

#### ضريبة الدخل الحالية

تُقاس الأصول والخصوم الضريبية الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده من أو دفعه إلى السلطات الضريبية. تُستخدم معدلات الضريبة والقوانين الضريبية التي يتم تطبيقها لحساب المبلغ، وهي تلك التي تم إصدارها بشكل جوهري في تاريخ التقرير في البلدان التي يعمل فيها الكيان ويحقق فيها دخلاً خاضعاً للضريبة. يتم الاعتراف بضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية نفسها وليس في بيان الربح أو الخسارة.



### الضريبة المؤجلة

يتم توفير الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأسس الضريبية للأصول والخصوم وقيمتها الدفترية لأغراض التقرير المالي في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الائتمانات الضريبية غير المستخدمة وأي خسائر ضريبية غير مستخدمة. يتم الاعتراف بأصول الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتوفر ربح خاضع للضريبة يمكن استخدامه ضد الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الائتمانات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:-

عندما تنشأ أصل ضريبة مؤجلة تتعلق بالفروق المؤقتة القابلة للخصم من الاعتراف الأولي بأصل أو خصم في معاملة ليست عملية دمج أعمال، وفي وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة

### ٤ - النقد والنقد المعادل

(أ) يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٨,٠٠٠	٨,٠٠٠
٨,٥٤٢,٧٧٧	٥,٧٤٠,٠٩١
١٣,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠
<u>٢١,٥٥٠,٧٧٧</u>	<u>١٤,٧٤٨,٠٩١</u>

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك - حسابات جارية - إيضاح ٤ (ب)

ودائع بنكية - بنك دبي الاسلامي

المجموع - بيان أ، د

(ب) نقد لدى البنك - حساب جاري

يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧,٧٠٤,٤٤٧	٤,٢٦٨,٦٩١
٦١٨,١٠٢	٨١٠,٣١٠
٢٢٠,٢٢٨	٦٦١,٠٩٠
<u>٨,٥٤٢,٧٧٧</u>	<u>٥,٧٤٠,٠٩١</u>

مصرف الشارقة الاسلامي

بنك الامارات الاسلامي

بنك دبي الاسلامي

المجموع - إيضاح ٤ (أ)



٥- ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى  
(أ) يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧,٨٥٧,٥٦٤	٨,٠٢٥,٤١٣
٢١٣,٤٧٥	٢٦٥,٤٤٥
٧٠٣,١٦٠	١,٠٦٢,٦١٢
٢٨٥,٨٧٥	٢٠٧,١٥٠
( ٣١٦,٣٢٨ )	( ٥٨١,٩٠٠ )
<u>٨,٧٤٣,٧٤٦</u>	<u>٨,٩٧٨,٧٢٠</u>

شيكات برسم التحصيل - إيضاح ٥ (ب)  
ذمم مدينة وذمم موظفين  
ارصدة مدينة اخرى (قضايا)  
ذمم مستأجرين تحت التسوية (شيكات مرتجعه)  
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها - إيضاح ٥ (ج)  
المجموع - بيان أ، د

(ب) شيكات برسم التحصيل:-  
يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٦,٢٥٩,٨٧٩	٦,٦٤٦,٩٦٨
١,٥٩٧,٦٨٥	١,٣٧٨,٤٤٥
<u>٧,٨٥٧,٥٦٤</u>	<u>٨,٠٢٥,٤١٣</u>

شيكات تستحق السداد خلال ٦ شهور  
شيكات تستحق السداد أكثر من ٦ شهور  
المجموع - إيضاح ٥ (أ)

(ج) مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:-  
يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
( ٣١٦,٣٢٨ )	( ٥٨١,٩٠٠ )
<u>( ٣١٦,٣٢٨ )</u>	<u>( ٥٨١,٩٠٠ )</u>

الرصيد كما في بداية السنة  
المجموع - إيضاح ٥ (أ)

- لم نحصل على تصديق مباشر لارصدة الذمم المدينة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .

- قامت الادارة بتكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها من رصيد العملاء والبالغ قيمته ٢٦٥,٦٥٣ درهم من رصيد العملاء مقابل القضايا المنظورة امام المحكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ وبنسبه ٢٥%.



٦- أصول متداولة اخرى  
(أ) يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١٧١,٥٢٩	١٣١,٩٥٢
٦٤,٨٠٠	٦٤,٨٠٠
<u>٢٣٦,٣٢٩</u>	<u>١٩٦,٧٥٢</u>

مصاريف مدفوعه مقدما  
التأمينات المستردة  
المجموع - بيان أ، د

٧- استثمارات مالية  
(أ) يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
٧,٧٣٤,٢٠١	٢٦,١١٠,٥٦٣
<u>٧,٧٣٤,٢٠١</u>	<u>٢٦,١١٠,٥٦٣</u>

استثمارات فى السوق المالى  
المجموع - بيان أ، د

الاستثمارات بغرض المتاجرة هى موجودات مالية غير مشتقة مصنفة كاستثمارات مالية بغرض المتاجرة ويتم اثباتها بالقيمة العادلة فى تاريخ الميزانية من خلال حساب الارباح والخسائر ويتم تصنيف الاصل المالى فى هذه الفئة اذا تم امتلاكه بشكل اساسى لغرض بيعه على المدى القصير أو اذا وجدت النية من قبل الادارة لاقتنائه على ذلك الاساس .

٨- استثمارات عقارية  
(أ) يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥
١١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
٧٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠,٠٠٠
٣٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٧,٠٠٠,٠٠٠
٥٢,٠٠٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
<u>٢٧٦,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>٣٠٦,٥٠٠,٠٠٠</u>

بناية القصييص  
مبنى سكن العمال  
بناية الرمولى  
مردف (٢٨) فيلا  
مبنى JVC (كريستال)  
المجموع - بيان أ، د

تم إعادة تقييم المباني الاستثمارية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل دائرة الاراضى والاملاك بدبى واسفرت على الاسعار المذكورة اعلاه باستثناء مبنى سكن العمال والبالغ قيمته ٤,٥٠٠,٠٠٠ درهم.



## الجمعية التعاونية للاسكان والتعمير بدبي

### جمعية تعاونية

دبي - الامارات العربية المتحدة

ايضاحات حول البيانات المالية

(ظهرت المبالغ بدرهم الامارات)

ممتلكات وآلات ومعدات

-٩-

( أ ) إن تفاصيل التكلفة، الاستهلاك المتركم وصافي القيمة الدفترية لمختلف بنود الممتلكات على النحو التالي:-

<u>المجموع</u>	<u>ديكورات</u>	<u>اثاث ومعدات مكتبية</u>	<u>سيارات</u>	<u>التكلفة</u>
٤٠١,٦٢٩	١٠٦,٥٠٩	٤٣,٤٠٠	٦٥١,٧٢٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٥
٤٠١,٦٢٩	١٠٦,٥٠٩	٤٣,٤٠٠	٢٥١,٧٢٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
<u>الاستهلاك المتركم</u>				
( ٣٤٨,٠٧٣ )	( ١٠٦,٥٠٩ )	( ٤٣,٤٠٠ )	( ١٩٨,١٦٤ )	كما في ١ يناير ٢٠٢٥
( ٣١,٤٢٥ )	-	-	( ٣١,٤٢٥ )	محمل خلال السنة
( ٣٧٩,٤٩٨ )	( ١٠٦,٥٠٩ )	( ٤٣,٤٠٠ )	( ٢٢٩,٥٨٩ )	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
<u>صافي القيمة الدفترية</u>				
٥٣,٥٥٦	-	-	٥٣,٥٥٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ - بيان أ
٢٢,١٣١	-	-	٢٢,١٣١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ - بيان أ



١٠- ذمم موردين وأرصدة دائنة أخرى  
يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٤,٢٦٥	٧,٨٧٥	ذمم دائنه
٢,٧٣٧,١٢٤	٣,٠٥٢,٩٥٧	مصارييف مستحقه
١,٥٦١,٦٥٠	١,٥٩٤,١٤٣	ضريبة الدخل السنوى - إيضاح (١٥)
٤٣,٣٨٣	-	شيكات برسم الدفع
١,٦٠٤,٩٢٥	١,٧١٤,٩٢٥	تأمينات مقبوضة
١٠,٠٤٨,٤٢٨	١٠,٨٥٧,٤٣٦	ايرادات مقبوضه مقدا
-	٦١,٧١٦	ضريبة القيمة المضافة الدائنه
١٦,٠٠٩,٧٧٥	١٧,٢٨٩,٠٥٢	المجموع - بيان أ، د

لم نحصل على تصديق مباشر لارصدة الذمم الدائنه فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ .

١١- مخصص مكافأة نهاية الخدمة  
يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٣٧٧,١٧٩	١,٤٨٠,٢١٥	مخصص مكافأة نهاية لخدمة
١,٣٧٧,١٧٩	١,٤٨٠,٢١٥	المجموع - بيان أ، د

١٢- المصاريف المباشرة  
يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٩٢٨,٠١٦	١,٩٠٥,٤٤٥	رواتب واجور ومنافعها
١,٨٧١,٨٠٢	١,٧٧٠,٤٤٦	كهرباء وماء
٢٦,٣٦٠	٣٥,٦٤٢	مصارييف مؤتمر
٥٨٠,٦٨٠	٩٩٩,٥٧٣	مصارييف صيانة
١٠٧,٩٣٨	٨٧,٠٤١	مصارييف نفايات
٧,١٩٧	-	صيانة سكن العمال
١١١,٥٩٧	١٥٣,٤٩٨	تأمينات
١٠,٢٨٥	١٠,٥٠٣	مصارييف مكتب
٩١,٢٨٥	٣٨,٤٨٧	مصارييف مهنية واستشارات قانونية
٩٥,١٧٣	٩٧,٥٧٢	ايجارات
٢٦٥,٨٠٠	٢٣٧,٦٠٠	مصارييف حراسه
٥,٠٩٦,١٣٣	٥,٣٣٥,٨٠٧	المجموع - بيان ب



١٣ - مصاريف إدارية وعمومية  
يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٢,٦٠٠	١٦,١٠٧	مصاريف دعاية و اعلان
٧,٨٠١	١١,٣٨٢	قرطاسية ومطبوعات
٤٠,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	أتعاب مهنية وقانونية
٤٨,٥٨٢	٥٢,٤٢٠	مصاريف اقامات
٣٨,٤٨٠	٣٨,٥٧٢	مصاريف هاتف وبريد
٩٠,١٨٥	١٠٢,٠٨٧	مكافآت وحوافز
٤٩,٩٥٨	٤١,٨٤٦	مصاريف محروقات وتنقلات
٧٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	زكاة
٧,٩٢٩	٥,٢٩٩	مصاريف متنوعة
٩٩٥,٥٣٥	١,١٠٢,٧١٣	المجموع - بيان ب

١٤ - إيرادات اخرى  
يتألف هذا البند مما يلي:-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
٤٢١,٣٤١	٤٧٥,٨٥٠	إيرادات ودائع
٣,٤٠٦,٣٣٦	١,٧٠٧,٠٧٩	إيرادات اسهم
٣٦٤,١٥١	٣١٧,٤٥٨	إيرادات متنوعة
٤,١٩١,٨٢٨	٢,٥٠٠,٣٨٧	المجموع - بيان ب

١٥ - ضريبة الدخل

(أ) يتألف هذا البند مما يلي:-

تقوم الشركة باحتساب مصروف ضريبة الدخل باستخدام معدل الضريبة الذي سيكون قابلاً للتطبيق على صافي الربح المتوقع، وتتمثل العناصر الرئيسية لاحتساب مصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل أو الخسارة في الآتي :-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١,٥٦١,٦٥٠	١,٥٩٤,١٤٣	مصروف ضريبة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١,٥٦١,٦٥٠	١,٥٩٤,١٤٣	المجموع - بيان ب - إيضاح رقم ١٥ (ب)



(ب) احتساب مصروف ضريبة الدخل طبقاً للآتي :-

٢٠٢٤	٢٠٢٥	
١٨,٠٩٠,٧٠٢	١٨,٧٥٢,٤١٨	صافي الربح قبل الضريبة
( ٣٧٤,٠٣٦ )	( ٦٦٤,٧١٨ )	أرباح معفاة من الضريبة طبقاً لقانون ضريبة الدخل
١٠,٠٠٠	-	يضاف : مصاريف أو إيرادات غير قابل للخصم
( ٣٧٥,٠٠٠ )	( ٣٧٥,٠٠٠ )	يخصم : قيمة ٣٧٥,٠٠٠ درهم من صافي الربح معفاة من الضريبة
١٧,٣٥١,٦٦٦	١٧,٧١٢,٧٠٠	صافي الربح الضريبي
		<u>يخصم :-</u>
١,٥٦١,٦٥٠	١,٥٩٤,١٤٣	ضريبة الدخل بنسبة ٩ % من صافي الربح الضريبي
١,٥٦١,٦٥٠	١,٥٩٤,١٤٣	المجموع - بيان ب - إيضاح رقم ١٥ (أ)

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم الاتحادي رقم ٤٧ لعام ٢٠٢٢ بشأن ضريبة الشركات والأعمال (القانون) لإقرار نظام ضريبة الشركات الاتحادي في الإمارات. يدخل نظام ضريبة الشركات حيز التنفيذ للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

القرار رقم ١١٦ لعام ٢٠٢٢ (الذي تم نشره في ديسمبر ٢٠٢٢ ويعتبر ساري المفعول اعتباراً من ١٦ يناير ٢٠٢٣) يحدد أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي سيكون خاضعاً لمعدل ضريبة الشركات الإماراتية بنسبة ٠%، بينما سيكون الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز ٣٧٥,٠٠٠ درهم إماراتي خاضعاً لمعدل ضريبة الشركات الإماراتية بنسبة ٩%. مع نشر هذا القرار، يُعتبر قانون ضريبة الشركات الإماراتي قد تم إقراره بشكل جوهري لأغراض محاسبة ضرائب الدخل.

تستمر وزارة المالية في إصدار قرارات مكملة من مجلس وزراء دولة الإمارات العربية المتحدة (القرارات) لتوضيح بعض جوانب قانون ضريبة الشركات الإماراتي. هذه القرارات، بالإضافة إلى الإرشادات التفسيرية من الهيئة الاتحادية للضرائب في الإمارات، ضرورية لتقييم التأثير الكامل لقانون ضريبة الشركات الإماراتي على الشركة.

نظراً لأن أحكام قانون ضريبة الشركات الإماراتي ستطبق على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣، سيتم احتساب الضرائب الحالية ذات الصلة في البيانات المالية للفترة التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤. ستستمر الشركة في متابعة نشر القرارات اللاحقة والإرشادات المتعلقة بها، بالإضافة إلى استمرار مراجعتها التفصيلية لشؤونها المالية، للنظر في أي تغييرات قد تطرأ على هذا الوضع في تواريخ التقارير المستقبلية.

## ١٦ - إدارة المخاطر

توجه الجمعية وتدير المخاطر المالية المتعلقة بعملياتها ونشاطاتها التجارية. وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر الائتمان ومخاطر الصرف الأجنبي ومخاطر السيولة.

