

التاريخ : 2013-04-29

إشارتنا : JM-13-04-991

السادة / بورصة عمان المحترمين.

تحية طيبة وبعد،

الموضوع / البيانات المالية المختصرة

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نرفق لكم طيه نسخة عن البيانات المالية
المرحلية المختصرة الموحدة (غير المدققة) لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي
والمشاريع الصناعية (مساكن كابيتال) كما هي في 31 آذار 2013 بناءً على طلبكم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

كفاح المحارمه ✓

رئيس مجلس الإدارة




masakencapital
مساكن كابيتال

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٣٠ نيسان ٢٠١٣
الرقم المتسلسل: ٩٤
رقم الملف: ١٥٨٤
الجهة المختصة: المكتب الإداري والعالي



شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣١ آذار ٢٠١٣

المحتويات

صفحة

٣	- تقرير المراجعة الموحد حول البيانات المالية المرحلية المختصرة
٤	- بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣
٥	- بيان الدخل المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
٦	- بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
٧	- بيان التغير في حقوق الملكية المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
٨	- بيان التدفقات النقدية المرحلية الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
٩-١٦	- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تقرير حول مراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة

السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣ وكلاً من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، إن إعداد وعرض البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريراً حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد تم قيامنا بإجراءات المراجعة وفقاً للمعيار الدولي الخاص بعمليات المراجعة (٢٤١٠). تقتصر إجراءات المراجعة على الاستفسار من المسؤولين في الشركة عن الأمور المالية والمحاسبية والقيام بإجراءات تحليلية حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة. إن إجراءات المراجعة تقل بشكل جوهري عن إجراءات التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وحيث أن إجراءات المراجعة لا تمكننا من اكتشاف جميع الأمور الجوهرية التي قد يتم الكشف عنها عند تدقيق البيانات المالية، فإننا لا نبدي رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة.

النتيجة

استناداً إلى إجراءات المراجعة التي قمنا بها، لم يتبين لنا أية أمور جوهرية تجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة غير معدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

أمر آخر

تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ كانون الأول من كل عام غير أنه تم اعداد البيانات المالية المرحلية المرفقة لأغراض بورصة عمان . لم يتم اعداد بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢ والإفصاح عنها كأرقام مقارنة في البيانات المالية المرحلية المرفقة بسبب أن أسهم الشركة مدرجة في السوق الثاني ، وأن التعليمات الصادرة عن بورصة عمان كانت سابقا لا تتطلب اعداد البيانات المالية الربع سنوية .

تم تدقيق القوائم المالية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ من قبل مدققي حسابات آخرين وكانوا قد أصدروا تقريرهم غير المتحفظ حولها بتاريخ ١٨ آذار ٢٠١٣.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٣

٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١٣/٣/٣١	
بالدينار	بالدينار	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١٣ ٣٢٧ ٠٧٣	١٣ ٣١٩ ٦٥٢	استثمارات عقارية
٤٩٦ ٥٥٧	٥٩٨ ٧٣٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١ ٠٠٠ ٧٨٧	١ ٠٩٥ ٢٨٧	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٥٢ ٩٦٦	٥٠ ٣٧٧	الممتلكات والمعدات
١٨ ٥١٧	٢٤ ١٨٢	شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
١	١	استثمار في شركة زميلة
١٤ ٨٩٥ ٩٠١	١٥ ٠٨٨ ٢٣٣	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٦٥ ٢١٣	٨١ ٩٧٢	أرصدة مدينة أخرى
٣٧٩ ٧٥٠	٤٨٠ ٣١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢١١ ٦٢٧	٤ ٩٦٢	ذمم وسطاء ماليين مدينة
٢٦٤ ٥٩٣	٤٠٩ ٠٦٥	ذمم مستأجرين
٢٠ ٩٠٦	١٦ ٣٧٩	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
١٦٩ ١١٩	٩٢ ٧٧٠	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
١١٢ ١٨٤	١٦ ٧٦٢	النقد وما في حكمه
١ ٢٢٣ ٣٩٢	١ ١٠٢ ٢٢٠	مجموع الموجودات المتداولة
١٦ ١١٩ ٢٩٣	١٦ ١٩٠ ٤٥٣	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
(٥٠٧ ٨٩٧)	(٣٥٠ ٣١٠)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٥ ٧٩٥ ٣٠٨)	(٥ ٦٩٦ ١٥٩)	خسائر متراكمة
١١ ٦٩٦ ٧٩٥	١١ ٩٥٣ ٥٣١	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٢ ٦٢٥ ٠٠٠	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
		المطلوبات المتداولة
١ ٣٥٣ ٧٦٧	١ ٠٠٨ ٢٤٦	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
١١٥ ٦٧٥	١٦٥ ٦٦٥	ذمم دائنة
٢٦١ ٢١٩	٣٣١ ٦٩١	إيرادات غير مكتسبة
٨ ٢٣٤	٢٦ ٣٣٤	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٨ ٨٧٩	٨ ٨٧٩	أمانات رديات المساهمين
٤٩ ٧٢٤	٧١ ١٠٧	أرصدة دائنة أخرى
١ ٧٩٧ ٤٩٨	١ ٦١١ ٩٢٢	مجموع المطلوبات المتداولة
٤ ٤٢٢ ٤٩٨	٤ ٢٣٦ ٩٢٢	مجموع المطلوبات
١٦ ١١٩ ٢٩٣	١٦ ١٩٠ ٤٥٣	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

٢٠١٣/٣/٣١	
بالدينار	
١٣٩ ٥٦٥	إيرادات المجمع التجاري
(٥٩ ٤٩١)	مصاريف المجمع التجاري
٨٠ ٠٧٤	مجمّل الربح
(٩٨٧)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٥ ٩٩٣	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٣٢ ٢٣٤)	مصاريف إدارية
(٩٥ ٣٤٤)	مصاريف تمويل
٩٤ ٥٠٠	إيرادات أخرى
٥٢ ٠٠٢	ربح الفترة
٠٠٠٢٩	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

٢٠١٣/٣/٣١ بالدينار	ربح الفترة
٥٢ ٠٠٢	بنود الدخل الشامل الأخرى
١٥٧ ٥٨٧	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
٤٧ ١٤٧	ارباح بيع موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢٥٦ ٧٣٦	إجمالي الدخل الشامل للفترة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغير في حقوق الملكية المرحلي الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

رأس المال المدفوع	التغير المتراكم في القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع	
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	(٥٠٧ ٨٩٧)	(٥ ٧٩٥ ٣٠٨)	١١ ٦٩٦ ٧٩٥	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
...	...	٥٢ ٠٠٢	٥٢ ٠٠٢	ربح الفترة
...	١٥٧ ٥٨٧	٤٧ ١٤٧	٢٠٤ ٧٣٤	بنود الدخل الشامل الأخرى
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	(٣٥٠ ٣١٠)	(٥ ٦٩٦ ١٥٩)	١١ ٩٥٣ ٥٣١	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلية الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

٢٠١٣/٣/٣١ بالدينار	
٥٢ ٠٠٢	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
٩ ٥١٥	ربح الفترة
(٥ ٩٩٣)	إستهلاكات
	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٩٤ ٥٦٧)	التغير في رأس المال العامل
٧٠ ٦٨٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٧١ ٨٧٣)	شيكات برسم التحصيل
(١٤٤ ٤٧٢)	ذمم جهات ذات علاقة
(١٦ ٧٥٩)	ذمم المستأجرين
٤٩ ٩٩٠	أرصدة مدينة أخرى
٧٠ ٤٧٢	ذمم دائنة
٢١ ٣٨٣	إيرادات غير مكتسبة
(٥٩ ٦١٨)	أرصدة دائنة أخرى
	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
١٠٢ ٥٥٧	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٤٩٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٠٣ ٠٥٢	الممتلكات والمعدات
	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
(٣٤٥ ٥٢١)	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
٢٠٦ ٦٦٥	تسهيلات إئتمانية
(١٣٨ ٨٥٦)	ذمم وسطاء ماليين
	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(٩٥ ٤٢٢)	التغير في النقد وما في حكمه
١١٢ ١٨٤	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٦ ٧٦٢	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

١. عام

تأسست شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة الأردنية تحت الرقم (٤٥٥). ومن أهم غاياتها شراء الأراضي وفرزها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها. ان مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨.

إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

قررت الهيئة العامة غير العادية للشركة بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠١٣ تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٣٢) % من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار وبقيمة (٥,٧٦٠,٠٠٠) سهم/دينار وذلك لغايات إطفاء معظم الخسائر المتراكمة البالغة (٥,٧٩٥,٣٠٨) سهم/دينار كما هي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢، ليصبح رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به بعد التخفيض (١٢,٢٤٠,٠٠٠) سهم/دينار وذلك بما يتوافق وأحكام قانون الشركات وقانون الأوراق المالية، وتفويض مجلس الإدارة للسير بالإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ مضمون قرار تخفيض رأسمال الشركة أعلاه لدى الجهات المعنية وإتمام عملية التخفيض. تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠١٣.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير المدققة) وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير المدققة) تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢.

إن القوائم المالية المرحلية المختصرة (غير المدققة) لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للقوائم المالية غير المختصرة المعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. كما أن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

أسس توحيد البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة الأم والبيانات المالية للشركات التابعة لها والخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة، ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الأم والشركات التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ البيانات المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في بيان الدخل الموحد من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في بيان الدخل الموحد حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع البيانات المالية للشركة الأم:

نسبة التملك	رأس المال	النشاط	إسم الشركة التابعة
١٠٠%	١٥ ٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن عمان للتطوير العقاري
١٠٠%	٦ ٠٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن السرو للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن الحجاز للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الراقية للاستثمار والتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة مساكن بلعما للتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الخضراء للإستثمار والتجارة

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في اعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في بيان الدخل المرحلي الموحد.
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

ديكورات	١٠%
أثاث	١٠%
أجهزة كهربائية وحاسوب	٢٥%
سيارات	١٥%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل المرحلي الموحد.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم إستهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسبة مقدارها ٢%. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الإستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالكلفة.

الاستثمار في الشركات الزميلة

يظهر الاستثمار في الشركة الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته ٢٠% إلى ٥٠% من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية. تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة. يعكس بيان الدخل الموحد حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة. إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركة الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، تقوم الشركات بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية الموحد. لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركات في رأسمال الشركة الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركة الزميلة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في بيان الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في بيان الدخل الموحد.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن حقوق الملكية الموحد بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملات الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

تاريخ الإعراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

الذمم والأرصدة المدينة الأخرى

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية المرحلية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في البيانات المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

التسهيلات الائتمانية

يتم قيد الفوائد المستحقة على التسهيلات الائتمانية في بيان الدخل الموحد خلال الفترة التي استحققت بها.

الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع العقارات عند انتقال المنافع والمخاطر للمشتري.
يتم الاعتراف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.
يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.
يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في بيان الدخل المرحلي الموحد.

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية المرحلية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

٣. الوضع الضريبي

- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للفترة منذ التأسيس في ٢٦ أيار ٢٠٠٨ وحتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية والذمم الدائنة والشيكات مؤجلة الدفع.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية المرحلية الموحدة.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل المرحلي الموحد بقيمة ١٠٧,٩٠٤ دينار للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣، مقابل ٨٧,٦٣١ دينار لعام ٢٠١٢.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول. ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية المرحلية الموحدة:

٣١ آذار ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١ ٠٠٨ ٢٤٦	٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٣ ٦٣٣ ٢٤٦
ذمم دائنة	١٦٥ ٦٦٥	٠٠٠	١٦٥ ٦٦٥
إيرادات غير مكتسبة	٣٣١ ٦٩١	٠٠٠	٣٣١ ٦٩١
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٢٦ ٣٣٤	٠٠٠	٢٦ ٣٣٤
أمانات رديات المساهمين	٨ ٨٧٩	٠٠٠	٨ ٨٧٩
أرصدة دائنة أخرى	٧١ ١٠٧	٠٠٠	٧١ ١٠٧
	١ ٦١١ ٩٢٢	٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٤ ٢٣٦ ٩٢٢
٣١ كانون الأول ٢٠١٢	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١ ٣٥٣ ٧٦٧	٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٣ ٩٧٨ ٧٦٧
ذمم دائنة	١١٥ ٦٧٥	٠٠٠	١١٥ ٦٧٥
إيرادات غير مكتسبة	٢٦١ ٢١٩	٠٠٠	٢٦١ ٢١٩
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٨ ٢٣٤	٠٠٠	٨ ٢٣٤
أمانات رديات المساهمين	٨ ٨٧٩	٠٠٠	٨ ٨٧٩
أرصدة دائنة أخرى	٤٩ ٧٢٤	٠٠٠	٤٩ ٧٢٤
	١ ٧٩٧ ٤٩٨	٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٤ ٤٢٢ ٤٩٨

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

٥. إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة، ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون بالنسبة لحقوق الملكية:

٣١ كانون الأول ٢٠١٢	٣١ آذار ٢٠١٣
٣ ٩٧٨ ٧٦٧	٣ ٦٣٣ ٢٤٦
١١ ٦٩٦ ٧٩٥	١١ ٨٥٩ ٠٣١
%٣٤	%٣١

مجموع الديون
مجموع حقوق الملكية
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية