

التاريخ : 2013-10-29

إشارتنا : JM-13-10-968

السادة / بورصة عمان المحترمين.

تحية طيبة وبعد،

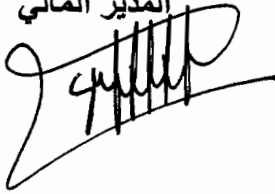
الموضوع / البيانات المالية المختصرة

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 أيلول 2013 بناءً على طلبكم.

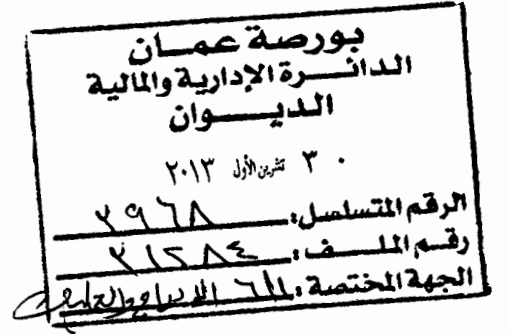
وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

سفيان البوبلي

المدير المالي




masakencapital
مساكن كابيتال



شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة
البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)
٣٠ أيلول ٢٠١٣

صفحة	
٣	تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية المختصرة
٤	قائمة المركز المالي المرحلية المختصرة الموحدة كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
٥	قائمة الدخل المرحلية المختصرة الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
٦	قائمة الدخل الشامل المرحلية المختصرة الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المختصرة الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
٨	قائمة التدفقات النقدية المرحلية المختصرة الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
١٧ - ٩	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة

تقرير المراجعة الموحد حول البيانات المالية المرحلية المختصرة

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 ٣٠ أيلول ٢٠١٣ وكلاً من بيان الدخل المرحلي الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموحد وبيان التدفقات النقدية المرحلي الموحد للتسعة 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 معقدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية.

أمر آخر

تنتهي السنة المالية للشركة في ٣١ كانون الأول من كل عام غير انه تم اعداد البيانات المالية المرحلية المرفقة لأغراض بورصة عمان .

لم يتم اعداد بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢ والإفصاح عنها كأرقام مقارنة في البيانات المالية المرحلية المرفقة بسبب أن أسهم الشركة مدرجة في السوق الثاني ، وان التعليمات الصادرة عن بورصة عمان كانت سابقاً 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 .



نسيم شاهين
إجازة رقم (٨١٢)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٢٦ تشرين الأول ٢٠١٣

٢٠١٢/١٢/٣١ بالدينار	٢٠١٣/٩/٣٠ بالدينار	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
١٣ ٣٢٧ ٠٧٣	١٣ ٣٠٤ ٨٠٦	استثمارات عقارية (بالصافي)
٤٩٦ ٥٥٧	٢٩٤ ٥١٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١ ٠٠٠ ٧٨٧	١ ٠٩٥ ٢٨٨	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
٥٢ ٩٦٦	٤٦ ٢٩٦	الممتلكات والمعدات
١٨ ٥١٧	٠٠٠	شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
١	١	استثمار في شركة زميلة
١٤ ٨٩٥ ٩٠١	١٤ ٧٤٠ ٩٠٧	مجموع الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٦٥ ٢١٣	٧٧ ١٢١	أرصدة مدينة أخرى
٣٧٩ ٧٥٠	٦٠٦ ٣٢٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٢١١ ٦٢٧	٤ ٥٢٨	ذمم وسطاء ماليين مدينة
٢٦٤ ٥٩٣	٤١٨ ٧٩٩	ذمم مستأجرين
٢٠ ٩٠٦	١٦ ٣٧٩	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
١٦٩ ١١٩	٤٩ ٢٩٩	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
١١٢ ١٨٤	٧ ٥٠٧	النقد وما في حكمه
١ ٢٢٣ ٣٩٢	١ ١٧٩ ٩٥٩	مجموع الموجودات المتداولة
١٦ ١١٩ ٢٩٣	١٥ ٩٢٠ ٨٦٦	مجموع الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
(٥٠٧ ٨٩٧)	(٤٨٥ ٨١١)	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٥ ٧٩٥ ٣٠٨)	(٥٩ ١٠٧)	خسائر متراكمة
١١ ٦٩٦ ٧٩٥	١١ ٦٩٥ ٠٨٢	مجموع حقوق الملكية
		المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
٢ ٦٢٥ ٠٠٠	٢ ٢٥٠ ٠٠٠	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
		المطلوبات المتداولة
١ ٣٥٣ ٧٦٧	١ ١٠٨ ٩٤٤	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
١١٥ ٦٧٥	٥٠٦ ٢٢٦	ذمم دائنة
٢٦١ ٢١٩	٢٣١ ٩٩٨	إيرادات غير مكتسبة
٨ ٢٣٤	٠٠٠	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٨ ٨٧٩	٨ ٨٧٩	أمانات رديات المساهمين
٤٩ ٧٢٤	١١٩ ٧٣٧	أرصدة دائنة أخرى
١ ٧٩٧ ٤٩٨	١ ٩٧٥ ٧٨٤	مجموع المطلوبات المتداولة
٤ ٤٢٢ ٤٩٨	٤ ٢٢٥ ٧٨٤	مجموع المطلوبات
١٦ ١١٩ ٢٩٣	١٥ ٩٢٠ ٨٦٦	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

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

٢٠١٣/٩/٣٠	
بالدينار	
٤٢٧ ٣٦٧	إيرادات المجمع التجاري
(١٥٥ ٢٦٥)	مصاريف المجمع التجاري
٢٧٢ ١٠٢	مجمّل الربح
(٢٨٠ ٧١٥)	مصاريف تمويل
(١٠٨ ٧٧٥)	مصاريف إدارية
(٤٧ ٤٦٠)	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(١٦ ٨٣٤)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٩٤ ٥٠٠	إيرادات أخرى
(٨٧ ١٨٤)	خسارة الفترة
(٠,٠٠٧)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة الفترة

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

٢٠١٣/٩/٣٠ بالدينار	
(٨٧ ١٨٤)	خسارة الفترة
	بنود الدخل الشامل الأخرى
٢٢ ٠٨٦	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
٦٣ ٣٨٥	أرباح بيع موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(١ ٧١٣)	إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشايخ الصناعية
 شركة مساهمة عامة
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
 قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية المخصصة للمرحلة المتوسطة في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ (غير المدققة)

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال المدفوع
١١ ٦٩٦ ٧٩٥	(٥٧٩٥ ٣٠٨)	(٥٠٧ ٨٩٧)	١٨ ٠٠٠ ٠٠٠
-	٥٧٦٠ ٠٠٠	-	(٥٧٦٠ ٠٠٠)
(٨٧ ١٨٤)	(٨٧ ١٨٤)	-	-
٨٥ ٤٧١	٦٣ ٣٨٥	٢٢ ٠٨٦	-
١١ ٦٩٥ ٠٨٢	(٥٩ ١٠٧)	(٤٨٥ ٨١١)	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠

الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
 تخفيض رأس المال
 إجمالي الدخل الشامل للفترة
 بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
 الرصيد كما في ٢٠١٣/٩/٣٠

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

٢٠١٣/٩/٣٠ بالدينار	
	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(٨٧ ١٨٤)	خسارة الفترة
٦ ٠٢٥	إستهلاكات
١٦ ٨٣٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
	التغير في رأس المال العامل
(٢٠٩ ٧٤٢)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
١٣٨ ٣٣٧	شيكات برسم التحصيل
(٩٨ ٢٠٨)	ذمم جهات ذات علاقة
(١٥٤ ٢٠٦)	ذمم المستأجرين
(١١ ٩٠٨)	أرصدة مدينة أخرى
٣٩٠ ٥٥١	ذمم دائنة
(٢٩ ٢٢١)	إيرادات غير مكتسبة
٢٠٧ ٠٩٩	ذمم وسطاء ماليين
٧٠ ٠١٣	أرصدة دائنة أخرى
٢٠٤ ٧٢٢	صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
	التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
٢٨٧ ٥١٢	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢٢ ٢٦٧	استثمارات عقارية
٦٤٥	الممتلكات والمعدات
٣١٠ ٤٢٤	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
	التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٦١٩ ٨٢٣)	تسهيلات إئتمانية
(١٠٤ ٦٧٧)	التغير في النقد وما في حكمه
١١٢ ١٨٤	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٧ ٥٠٧	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). ان مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨، ومن أهم غايات الشركة شراء الأراضي وفرزها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع الإسكانية والاستثمارية والصناعية عليها.
إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

بتاريخ ٢١ تموز ٢٠١٣ تم تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٣٢)% من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم/دينار وبقية (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، حيث تم استكمال جميع الاجراءات القانونية لدى الجهات الرسمية.

تم إقرار البيانات المالية المرحلية المختصرة المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٦ تشرين الأول ٢٠١٣.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة

تم إعداد البيانات المالية المرحلية المرفقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) والتقارير المالية المرحلية.
تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.
ان الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية المرحلية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.
إن السياسات المحاسبية المتبعة للفترة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في الفترة السابقة.
إن البيانات المالية المرحلية الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والإيضاحات المطلوبة للبيانات المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية. كما أن نتائج الأعمال المرحلية لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة السنوية.

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.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد بياناتها المالية مع الشركة 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

إن السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ باستثناء ما يلي :

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٠) : القوائم المالية الموحدة
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) الإتفاقيات المشتركة (العمليات او المشاريع المشتركة).
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٢) : الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى (المصالح والمنافع في شركات أخرى)
- تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠) ، (١١) ، (١٢) - القوائم المالية الموحدة والإتفاقيات المشتركة والإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى : ارشادات التحويل .
- معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) : القوائم المالية المستقلة (كما عدلت في العام ٢٠١١)
- معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) : الإستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (كما عدلت في العام ٢٠١١) .
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٣) : قياس القيمة العادلة .
- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) : منافع الموظفين (كما عدلت في العام ٢٠١١).

- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) : القروض الحكومية .
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) : الأدوات المالية / الإفصاحات - تقاص الموجودات والمطلوبات المالية .
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة للأعوام ٢٠٠٩ - ٢٠١١ .
- التفسير رقم (٢٠) : تكاليف التعرية في مرحلة الإنتاج لسطح منجم .
- ان اتباع المعايير المعدلة أعلاه لم تؤثر على المبالغ او الإفصاحات الواردة في القوائم المالية المرحلية الموجزة.

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية 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 الموحدة:

- تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للوصول للموسم 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 الموحد.
- نعتقد بأن التقديرات ضمن البيانات المالية الموحدة المرحلية الموجزة معقولة ومتماثلة مع التقديرات المستخدمة في إعداد البيانات لقوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ .
- تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحد.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة 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 الموحد.

يتم مراجعة العمر الانتاجي 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 بالتكلفة 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 للإستثمارات 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.

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 اثبات 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.

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

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 اثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان الدخل الموحد.

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 بالتكلفة 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.

تاريخ الاعتراف 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 بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

الذمم والأرصدة المدينة الأخرى

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة 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 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 الموحد.

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل 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 ٣٠ أيلول ٢٠١٣ بسبب زيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

٤. الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والنقد في الصندوق 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.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تنذب 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 ٠.٨٤ ٩٠ دينار للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣، مقابل ٦٣١ ٨٧ دينار لعام ٢٠١٢.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
 شركة مساهمة عامة
 عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
 إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة ٣٠ أيلول ٢٠١٣ (غير المدققة)

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.

و يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدى كما بتاريخ البيانات المالية المرحلية:

٣٠ أيلول ٢٠١٣	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١ ١٠٨ ٩٤٤	٢ ٢٥٠ ٠٠٠	٣ ٣٥٨ ٩٤٤
ذمم دائنة	٥٠٦ ٢٢٦	...	٥٠٦ ٢٢٦
إيرادات غير مكتسبة	٢٣١ ٩٩٨	...	٢٣١ ٩٩٨
أمانات رديات المساهمين	٨ ٨٧٩	...	٨ ٨٧٩
أرصدة دائنة أخرى	١١٩ ٧٣٧	...	١١٩ ٧٣٧
	١ ٩٧٥ ٧٨٤	٢ ٢٥٠ ٠٠٠	٤ ٢٢٥ ٧٨٤

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:

٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣١ كانون الأول ٢٠١٢	
٣ ٣٥٨ ٩٤٤	٣ ٩٧٨ ٧٦٧	مجموع الديون
١١ ٦٩٥ ٠٧٧	١١ ٦٩٦ ٧٩٥	مجموع حقوق الملكية
%٢٩	%٣٤	نسبة المديونية الى حقوق الملكية

٦. التوزيع القطاعي والجغرافي

ان جميع موجودات وعمليات الشركة داخل المملكة الاردنية الهاشمية , هذا وتتركز عمليات الشركة على الإستثمار في الأسهم والسندات وبيع وشراء وتأجير العقارات والأبنية.

٧. إدارة المخاطر

ان كافة اهداف وسياسات ادارة المخاطر متماثلة مع تلك المفصح عنها في البيانات المالية الموحدة السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢.

٨. أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة قائمة المركز المالي المدققة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢. تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية لتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣.