

التاريخ : 2014-04-29

بشارتنا : JM-14-04-1035

السادة / بورصة عمان المحترمين.

تحية طيبة وبعد،

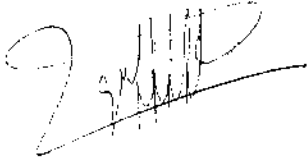
الموضوع / البيانات المالية المختصرة

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 2014 بناءً على طلبكم.

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام،،،

سفيان البولي

المدير المالي




masakencapital
مساكن كابيتال

بورصة عمان الدائمية الإدارية والمالية السجل ٢٩ نيسان ٢٠١٤ الرقم التسلسلي: 2082 رقم المسجل: 2123 الجهة المختصة: مكتب الأراضي والمشاريع



شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة

البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة (غير مدققة)

كما في ٣١ آذار ٢٠١٤

محتويات

صفحة

١

٢

٣

٤

٥

٦

٧

٨

٩

١٠

١١

١٢

١٣

١٤

١٥

١٦

١٧

١٨

١٩

٢٠

٢١

٢٢

٢٣

٢٤

٢٥

٢٦

٢٧

٢٨

٢٩

٣٠

٣١

٣٢

٣٣

٣٤

٣٥

٣٦

٣٧

٣٨

٣٩

٤٠

٤١

٤٢

٤٣

٤٤

٤٥

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

تقدّمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي المرحلي الموحد كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ وكلا 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 لتقارير المالية (٣٤) الخاص بالبيانات المالية المرحلية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وإن مسؤوليتنا هي إصدار تقريرنا حولها استناداً إلى إجراءات المراجعة.

نطاق المراجعة

تقدّمنا 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 نبدى رأي تدقيق حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة المرفقة.

الاستنتاج

استناداً إلى مراجعتنا، لم يبين لنا ما يدعو إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المختصرة المرفقة لا تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي المرحلي المختصر الموحد لشركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية المساهمة العامة كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ وأدائها المالي المرحلي المختصر الموحد وتدفقاتها النقدية المرحلية المختصرة الموحدة، للثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤).

نسيم شاهين
إجازة رقم (٨١٢)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
١٩ نيسان ٢٠١٤



الأردن - عمان - شارع الملكة رانيا عمارة رقم 69 هاتف : +962-6-5673001 فاكس : +962-6-5677706
ص ب. 963699 عمان 11196 الأردن info@rsmjordan.com www.rsmjordan.com

٢٠١٣/١٢/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
بالدينار	بالدينار	
مدققة		
		لموجودات
		لموجودات غير المتداولة
		ستثمارات عقارية، بالصافي
١٣ ٢٩٧ ٣٨٠	١٣ ٢٨٩ ٩٥٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٢٩٤ ٤٠٨	٢٩٤ ٩١٠	-مم جهات ذات علاقة مدينة
١ ٠٩٥ ٢٨٩	١ ٠٩٥ ٢٨٩	لممتلكات والمعدات
٤٤ ٢٦٢	٤٢ ٢٦٨	شيكات برسم التحصيل طويلة الأجل
١٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠	استثمار في شركة زميلة
١	١	مجموع الموجودات غير المتداولة
١٤ ٧٤١ ٣٤٠	١٤ ٧٢٧ ٤٢٩	الموجودات المتداولة
		ارصدة مدينة أخرى
٦٤ ١٠٩	٧٨ ٣٨٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٤٢٠ ٧٠٦	٣٣٤ ٤٣١	ذمم وسطاء ماليين مدينة
١٥ ٥٤٨	١٣ ٥٢٦	ذمم مستأجرين
٣٧٩ ٦٤٧	٥٣١ ٧٣٢	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
١٣ ١٤١	١٣ ١٤١	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٧٤ ٢٩٠	١٠٣ ٤٤١	النقد وما في حكمه
٦٨ ٧٤٥	٣ ٠٣٥	مجموع الموجودات المتداولة
١ ٠٣٦ ١٨٧	١ ٠٧٧ ٦٩٠	مجموع الموجودات
١٥ ٧٧٧ ٥٢٧	١٥ ٨٠٥ ١١٩	حقوق الملكية والمطلوبات
		حقوق الملكية
		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٤٨٥ ٩١٨)	(٤٨٥ ٤١٤)	خسائر متراكمة
(٩١ ٧٧٣)	(٨٨ ٦٨١)	مجموع حقوق الملكية
١١ ٦٦٢ ٣٠٩	١١ ٦٦٥ ٩٠٥	المطلوبات
		المطلوبات غير المتداولة
١ ٨٧٥ ٠٠٠	١ ٨٧٥ ٠٠٠	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
		المطلوبات المتداولة
١ ٤٧٢ ١١٣	١ ٠٤٦ ٦٤٤	تسهيلات إئتمانية تستحق خلال عام
١١٨ ٦٣٨	١٢٨ ٢٤٤	ذمم دائنة
٢١٩ ٥٩٥	٣٧٦ ٤٤٤	إيرادات غير مكتسبة
٢٧٨ ٩٧٦	٥٥٨ ٩٧٦	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
٨ ٨٧٩	٨ ٨٧٩	أمانات رديات المساهمين
١٤٢ ٠١٧	١٤٥ ٠٢١	ارصدة دائنة أخرى
٢ ٢٤٠ ٢١٨	٢ ٢٦٤ ٢١٤	مجموع المطلوبات المتداولة
٤ ١١٥ ٢١٨	٤ ١٣٩ ٢١٤	مجموع المطلوبات
١٥ ٧٧٧ ٥٢٧	١٥ ٨٠٥ ١١٩	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب ان تقرأ معها

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
بالدينار	بالدينار	
١٣٩ ٥٦٥	١٥٧ ١٤٠	إيرادات المجمع التجاري
(٥٩ ٤٩١)	(٣٨ ٤٧٨)	مصاريف المجمع التجاري
٨٠ ٠٧٥	١١٨ ٦٦٢	مجمول الربح
(٩٨٧)	٦ ٢٤٤	أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
٥ ٩٩٣	(٦ ٠٤٩)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٣٢ ٢٣٥)	(٣٠ ٨٠٧)	مصاريف إدارية
(٩٥ ٣٤٤)	(٨٤ ٩٥٨)	مصاريف تمويل
٩٤ ٥٠٠	٠٠٠	إيرادات أخرى
٥٢ ٠٠٢	٣ ٠٩٢	ربح الفترة
١٠٠٠ ٢٩	٠٠٠ ٠٠٣	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة

ان الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية ويجب أن تقرأ معها

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
بالدينار	بالدينار	ربح الفترة
٥٢.٠٠٦	٣.٩١	بنود الدخل الشامل الاخر
١٥٧.٥٨١	٥٠٤	لتعبر في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
٤٧.١٤٧	٠٠٠	ارباح بيع موجودات مالية تقيم بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٢٥٦.٧٣٦	٣.٥٩٦	اجمالي الدخل الشامل للفترة

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

رأس المال المدفوع	التغير المتراكم في القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع	
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	(٤٨٥ ٩١٨)	(٩١ ٧١٣)	١١ ٦٦٢ ٣٠٩	الرصيد كما في ٢٠١٤/١/١
٠٠٠	٠٠٠	٣ ٠٩٢	٣ ٠٩٢	ربح الفترة
٠٠٠	٥٠٤	٠٠٠	٥٠٤	غير الدخل الشامل الآخر
١٢ ٢٤٠ ٠٠٠	(٤٨٥ ٤١٤)	(٨٨ ٦٨١)	١١ ٦٦٥ ٩٠٥	الرصيد كما في ٢٠١٤/٣/٣١
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	(٥٠٧ ٨٩٧)	(٥ ٧٩٥ ٣٠٨)	١١ ٦٩٦ ٧٩٥	الرصيد كما في ٢٠١٣/١/١
٠٠٠	٠٠٠	٥٢ ٠٠٢	٥٢ ٠٠٢	ربح الفترة
٠٠٠	١٥٧ ٥٨١	٢٧ ١٤٧	٢٠٤ ٧٣٤	غير الدخل الشامل الآخر
١٨ ٠٠٠ ٠٠٠	(٣٥٠ ٣١٠)	(٥ ٦٩٦ ١٥٩)	١١ ٩٥٣ ٥٣١	الرصيد كما في ٢٠١٣/٣/٣١

شركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية المرحلية الموحد للفترة المالية المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

٢٠١٣/٣/٣١	٢٠١٤/٣/٣١	
بالدينار	بالدينار	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
		ربح الفترة
٥٦.٠٠٠	٣.٠٩٢	استهلاكات
٩.٥١٥	٩.٥١٥	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٥٩.٩٩٣)	٦.٥٩٩	
		التغير في راس المال العامل
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(٩٤.٥٦٧)	٨٠.٢٢٦	شيكات برسم التحصيل
٧٠.٦٨٥	(٢٤.١٥١)	ذمم جهات ذات علاقة
(٧١.٨٧٣)	٢٨٠.٠٠٠	ذمم المستأجرين
(١٤٤.٤٧٢)	(١٥٢.٠٨٥)	ارصدة مدينة أخرى
(١٦.٧٥٩)	(١٤.٢٧٤)	ذمم دائنة
٥٩.٩٩٠	٩.٦٠٦	ايرادات غير مكتسبة
٧٠.٥٧٢	١٥٦.٨٤٩	ارصدة دائنة أخرى
٢١.٣٨٣	٣.١٠	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل
(٥٩.٦١٨)	٣٥٧.٧٣٧	
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
١٠.٢٥٥٧	٠.٠٠	الممتلكات والمعدات
٤٩٥	٠.٠٠	صافي التدفقات النقدية من عمليات الإستثمار
١٠.٣٠٥٢	٠.٠٠	
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
		تسهيلات إئتمانية
(٣٤٥.٥٢١)	(٤٢٥.٤٦٩)	ذمم وسطاء ماليين
٢.٦٦٦٥	٢.٠٢٢	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
(١٣٨.٨٥٦)	(٤٢٣.٤٤٧)	
(٩٥.٤٢٢)	(٦٥.٧١٠)	التغير في النقد وما في حكمه
١١٢.١٨٤	٦٨.٧٤٥	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
١٦.٧٦٢	٣.٠٣٥	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 بعد غاياتها شراء الأراضي وعرضها وتطويرها وبيعها وإقامة المشاريع السكنية والاستثمارية والصناعية عليها. إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية وقد حصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢١ آب ٢٠٠٨.

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

قررت الهيئة العامة غير المادية للشركة بتاريخ ٢٧ نيسان ٢٠١٣ تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (٣٦)% من رأس المال المصرح به والمكتتب والمدفوع والبالغ (١٨.٠٠٠.٠٠٠) سهم/دينار بقيمة (٥.٧٦٠.٠٠٠) سهم/دينار وذلك لغايات اطفاء 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، وتقويض 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 المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٩ نيسان ٢٠١٤.

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 ٢٠١٣.

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 ٢٠١٤ لا تمثل بالضرورة مؤشراً للنتائج المتوقعة للسنة المالية التي ستنتهي في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤.

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

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

نسبة التملك	رأس المال	النشاط	اسم 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 بلعم للتطوير العقاري
١٠٠%	٥٠٠	استثمارات عقارية	شركة المساكن الخضراء للاستثمار والتجارة

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن 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 الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل المرحلي الموحّد.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في بيان الدخل الموحّد.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.

ن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة منمثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ باستثناء ما يلي:

لتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٢): عرض الأدوات المالية، تفاصيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

لتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٠)، (١٢): القوائم المالية الموحدة والإفصاح عن الحصول على المنتجات الأخرى ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧): القوائم المالية المنفصلة والمتعلقة بعرض وقياس الموجودات المالية.

لتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٦): التدني في الموجودات، الإفصاحات حول المبالغ المستردة للموجودات غير المالية.

لتعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): تبادل المشتقات ومحاسبة التحوط.

التفسير رقم (٢١): الجبايات.

إن اتباع المعايير المعدلة اعلاه لم تؤثر على المبالغ أو الإفصاحات الواردة في القوائم المالية المرحلية المختصرة الموحدة.

الممتلكات والمعدات

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

نيكورات	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.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسبة مقداره ١٠٠%. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدنى في قيمتها في بيان الدخل الموحد. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري لتأكد من توافق طريقة ونسبة الاستهلاك 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 لشركة 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 بالعملة 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 بالعملة 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 الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاحرة (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 معينة 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 المتوقعة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدنى 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 الأيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الأيجار.
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.

نعملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالنعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل الرصدة 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 الرصدة بالنعملات الأجنبية في بيان الدخل المرحلي الموحد.

ضريبة الدخل

لحسب 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 ٢٠١٤ بسبب وجود خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً.

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 موجهة 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 الدائع 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

تمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات لشركة 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 السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها وتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموئمة أجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

ويخصص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية المرحلية الموحدة:

٣١ آذار ٢٠١٤		أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١,٠٢٦,٦٤٤	١,٨٧٥,٠٠٠	٢,٩٢١,٦٤٤	
ذمم دائنة	١٢٨,٢٤٤	...	١٢٨,٢٤٤	
إيرادات غير مكتسبة	٣٧٦,٤٤٤	...	٣٧٦,٤٤٤	
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٥٥٨,٩٧٦	...	٥٥٨,٩٧٦	
أمانات رديات المساهمين	٨,٨٧٩	...	٨,٨٧٩	
أرصدة دائنة أخرى	١٤٥,٠٢٧	...	١٤٥,٠٢٧	
	٢,٢٦٤,٢١٤	١,٨٧٥,٠٠٠	٤,١٣٩,٢١٤	
٣١ كانون الأول ٢٠١٣		أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	١,٤٧٢,١١٣	١,٨٧٥,٠٠٠	٣,٣٤٧,١١٣	
ذمم دائنة	١١٨,٦٣٨	...	١١٨,٦٣٨	
إيرادات غير مكتسبة	٢١٩,٥٩٥	...	٢١٩,٥٩٥	
ذمم جهات ذات علاقة دائنة	٢٧٨,٩٧٦	...	٢٧٨,٩٧٦	
أمانات رديات المساهمين	٨,٨٧٩	...	٨,٨٧٩	
أرصدة دائنة أخرى	١٤٢,٠١٧	...	١٤٢,٠١٧	
	٢,٢٤٠,٢١٨	١,٨٧٥,٠٠٠	٤,١١٥,٢١٨	

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.

شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية
 شركة مساهمة عامة محدودة
 إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية المختصرة الموحدة للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

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 ٢٠١٣	٣١ آذار ٢٠١٤	
٣٣٥٧١١٣	٢٩٢١٦٥٤	مجموع الديون
١١٦٦٢٣٠٩	١١٦٥٧٩٠٥	مجموع حقوق الملكية
%٢٩	%٢٥	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية

٦. أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة قائمة المركز المالي الموحد المدققة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤. تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية المقارنة لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣، ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣.