



info@shira3.com
tel + 962 6 554 - 5555
fax + 962 6 554 - 5010
P. O. Box 850505
Amman - 11185 - Jordan
www.shira3.com

عمان في : 2016/02/04
الرقم : ب.ع 2016/02/004 ش

السادة بورصة عمان المحترمين.
عمان - الأردن.

الموضوع: النتائج الأولية للعام 2015

تحية طيبة وبعد،
بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، واستنادا لأحكام وتعليمات الإفصاح، نرفق لكم طيه نسخة من
النتائج الأولية للعام 2015، بعد قيام مدقق الحسابات بإجراء عملية المراجعة الأولية، شاكرين لكم
حسن تعاونكم.
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

م. نضال السقرات

رئيس مجلس الإدارة

شركة الشراع للتطوير
العقاري والاستثمارات

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٤٠٦ ب
الرقم المتسلسل: ٥٩٤
رقم الملف: ٣١٩٧٨
الجهة المختصة: ١/٦/٢٠١٦

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

صفحة	فهرس
2 - 1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
3	قائمة المركز المالي
4	قائمة الدخل الشامل
5	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
6	قائمة التدفقات النقدية
21 - 7	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2015 وكل من قائمة الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً الى تدقيقتنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات كما في 31 كانون الأول 2015 وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

امر آخر

1- كما هو مبين في الايضاح رقم (6) إن ارض سلطة وادي الاردن والمسجلة بالكامل بإسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها بإسم الشركة، الا انه لم تتم الموافقة على نقل الملكية وفقا لكتاب سلطة وادي الاردن المؤرخ في 24 اذار 2011 حيث ان قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الاراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، و بتاريخ 22 شباط 2015 تم عمل إقرار وتعهد بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لارض سلطة وادي الاردن - المشروع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ 268,164 دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام 2015.

2- تم تدقيق القوائم المالية للشركة كما في 31 كانون الأول 2014 من قبل مدقق حسابات آخر وقد أصدر تقريره غير المتحفظ بتاريخ 26 كانون الثاني 2015.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاولة رقم (496)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

2014	2015	ايضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
17,801	33,326	4	ممتلكات ومعدات
3,088,414	2,019,860	5	فلل معدة للبيع
11,782,811	11,102,383	6	إستثمارات في أراضي
327,080	87,500		شيكات برسم التحصيل - طويلة الأجل
15,216,106	13,243,069		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
5,529	1,131	7	مصاريف مدفوعة وحسابات مدينة أخرى
403,968	239,580		شيكات برسم التحصيل
37,332	37,332	8	مستودع مشروع تلأل البلوط
306,588	588,736	9	نقد وما في حكمه
753,417	866,779		مجموع الموجودات المتداولة
15,969,523	14,109,848		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية و المطلوبات
			حقوق الملكية
11,581,342	11,581,342		رأس المال المصرح به
11,244,646	11,244,646	1	رأس المال المنفوع
2,025	2,025	11	إحتياطي إجباري
6,111	6,111	11	إحتياطي إختياري
(4,049,301)	(5,910,062)		خسائر متراكمة
7,203,481	5,342,720		مجموع حقوق الملكية
8,755,354	8,755,354	10	أمانات معلقة على شرط
			المطلوبات
			مطلوبات متداولة
10,688	11,774	12	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
10,688	11,774		مجموع المطلوبات المتداولة
15,969,523	14,109,848		مجموع حقوق الملكية و المطلوبات

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2014	2015	ايضاح	
300,000	-		المبيعات
(345,426)	-		تكلفة المبيعات
(45,426)	-		مجمّل الخسارة
(98,598)	(117,188)	13	مصاريف ادارية وعمومية
(153)	(352)		مصاريف مالية
-	(680,428)	6	مخصص تدني استثمارات في اراضي
-	(1,068,554)	5	مخصص تدني فلل معدة للبيع
855	5,761		ايرادات فوائد دائنة
(143,322)	(1,860,761)		خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الاخر :
(143,322)	(1,860,761)		اجمالي الدخل الشامل للسنة
(0.013)	(0.165)		خسارة السهم:
11,244,646	11,244,646		خسارة السهم دينار / سهم
			المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	إيضاح
5,402,157	(3,905,979)	6,111	2,025	9,300,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2014
1,944,646	-	-	-	1,944,646	1 زيادة رأس المال
(143,322)	(143,322)	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
7,203,481	(4,049,301)	6,111	2,025	11,244,646	الرصيد في 31 كانون الأول 2014
(1,860,761)	(1,860,761)	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
5,342,720	(5,910,062)	6,111	2,025	11,244,646	الرصيد في 31 كانون الأول 2015

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

5

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الاردني)

2014	2015	
		الأنشطة التشغيلية
(143,322)	(1,860,761)	خسارة السنة
		تعديلات على خسارة السنة:
8,479	6,678	استهلاكات
-	680,428	مخصص تكدي استثمارات في اراضي
-	1,068,554	مخصص تكدي قلل معدة للبيع
153	352	مصاريف مالية
(90)	-	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
91,468	403,968	شيكات برسم التحصيل
345,426	-	قلل معدة للبيع
1,182	4,398	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(51,000)	-	شيكات مؤجلة الدفع
(14,820)	1,086	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(20,000)	-	دفعات مقبوضة مقدماً من العملاء
217,476	304,703	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(153)	(352)	مصاريف مالية
217,323	304,351	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(22,203)	شراء ممتلكات ومعدات
90	-	المتحصل من الممتلكات والمعدات
90	(22,203)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
217,413	282,148	صافي التغير في النقد وما في حكمه
89,175	306,588	النقد وما في حكمه في 1 كانون الثاني
306,588	588,736	النقد وما في حكمه في 31 كانون الأول
		بنود غير نقدية :
1,944,646	-	زيادة رأس المال

إن الأيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

6

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

1- التكوين والنشاط

تأسست الشركة وسجلت كشركة ذات مسؤولية محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات بتاريخ 15 تموز 2004 تحت رقم (9017) وقد تم تحويل صفة الشركة القانونية إلى شركة مساهمة عامة وتسجيلها تحت الرقم (417) بتاريخ 18 أيلول 2006.

وافقت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي بتاريخ 6 آذار 2008 على تخفيض رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع من (20) مليون دينار أردني ليصبح (6) مليون دينار أردني وعلى أن يتم قيد مبلغ التخفيض في رأس المال والبالغ (14) مليون دينار أردني في حساب "أمانات معلقة على شرط" لصالح المساهمين وذلك استناداً إلى قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية أرقام (2007/708) و (2008/27) والمتخذين في الجلستين المنعقدتين بتاريخ 2007/12/13 و 2008/1/22 على التوالي، وبحديث يحظر التصرف بقيمة هذه الامانات الناتجة أصلاً عن تقييم أراضي الشركة عند تحويل صفتها القانونية من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة عامة حيث تتحقق لصالح المساهمين كزيادة في رأس المال عند بيع الأراضي ذات العلاقة وبعد موافقة هيئة الأوراق المالية على ذلك .

بناء على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ 21 نيسان 2011، فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ 3.300.000 دينار أردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الأراضي المسجلة تحت بند "أمانات معلقة على شرط" ونسبة (55%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على الزيادة بكتابها رقم 3003/1/2 بتاريخ 26 تشرين الأول 2011 وبالتالي أصبح رأسمال الشركة بعد هذه الزيادة مبلغ 9.300.000 دينار أردني.

بناء على محضر اجتماع الهيئة العامة غير العادي للشركة المنعقد بتاريخ 22 آذار 2014 فقد تقرر زيادة رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع بمبلغ 2.281.342 دينار أردني عن طريق توزيع المبلغ الذي تحقق من خلال بيع الأراضي المسجلة تحت بند "أمانات معلقة على شرط" ونسبة (24.5%) من رأسمال الشركة كأسهم مجانية على مساهمي الشركة، وقد وافقت هيئة الأوراق المالية على تسجيل اسهم الزيادة في رأس المال بمبلغ 1.944.646 دينار أردني بموجب اجتماع مفوضي هيئة الأوراق المالية في جلسته المنعقدة بتاريخ 27 اب 2014، وذلك عن طريق رسملة مبلغ الأراضي المباعة من حساب الامانات والمنقول ملكيتها أصولياً والمقبوض ثمنها والبالغة 1.944.646 دينار أردني وتوزيعها كأسهم مجانية على مساهمي الشركة كل بنسبة مساهمته في رأس المال، وتأجيل الاكتتاب بمبلغ 336.696 دينار أردني لكونها مبيعات آجلة تمت بموجب شيكات لم يتم تحصيلها بالكامل وسوف يتم العمل على الاكتتاب بها عند الانتهاء من السداد الكامل. كما وافقت وزارة الصناعة والتجارة على زيادة رأس المال المصرح به بمبلغ 2.281.342 دينار أردني والمدفوع بمبلغ 1.944.646 دينار أردني بكتابها رقم م ش / 49221/417/1 بتاريخ 8 ايلول 2014، حيث قد استكملت الاجراءات القانونية لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 8 ايلول 2014.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في إقامة المشاريع الإسكانية وبيعها، شراء الأراضي والعقارات بقصد الاتجار بها.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

2- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من او بعد	المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق
1 كانون الثاني 2018	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية
1 كانون الثاني 2016	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14) - الحسابات التنظيمية المؤجلة
1 كانون الثاني 2018	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - ايرادات عقود العملاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) - الترتيبات المشتركة
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (16 و 38) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (27) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة
1 كانون الثاني 2016	دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية 2012 - 2014 والتي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5 و 7 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 و 34 .
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والتي توضح ان الاعتراف بالربح او الخسارة الناتج عن بيع او المساهمة في الاصول بين المستثمر والشركات الزميلة او المشاريع المشتركة يعتمد على ما اذا كانت هذه الاصول المباعة او المساهمة تشكل اعمال.
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10 ، 12) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (28) والتي توضح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناء توحيد المنشآت الاستثمارية.
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (1) تعالج بعض المعوقات الملموسة التي يواجهها معدو التقارير المالية خلال ممارسة احكامهم اثناء عرض تقاريرهم المالية.
1 كانون الثاني 2016	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (16 و 41) ، وهي التعديلات التي تتطلب محاسبة الموجودات الحيوية التي تستوفي تعريف محصول زراعي محصول من موجودات حيوية كمنتجات والات ومعدات وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (16).

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له اثر مالي جوهري على البيانات المالية المرحلية للشركة.

8

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

3- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .
لقد تم اعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة،
إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

المستودع

تظهر البضاعة في المستودعات بالتكلفة ، أو صافي القيمة البيعية ، أيهما أقل ، ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الفلل والاراضي عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع .

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تكني مدينون عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الذمم الدافئة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في قائمة الدخل الشامل المرحلية. فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل الشامل المرحلية. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في قائمة حقوق الملكية.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

المصاريف

يتم إظهار المصاريف في قائمة الدخل وفقاً لطبيعتها والتي تتكون بشكل رئيسي من الرواتب والأجور والإستهلاكات والإيجارات، ويتم تصنيف وإظهار المصاريف الأخرى كمصاريف إدارية وتشغيلية أخرى.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

معدل الإستهلاك السنوي	
10%	الأثاث والديكورات
15%	الأوت و المعدات
10%	الأجهزة مكتبية
20%	أجهزة حاسوب والاتصالات
10%	عدد وادوات
15%	ارمات
15%	السيارات

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية، مجمل الربح والخسارة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحد منتج للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتزويل من مخصص إعادة التقييم.

الإستثمارات في الاراضي

تظهر الإستثمارات في الاراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم 40) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الاراضي.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعه تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في شراء الاراضي والعقارات وتطويرها والمتاجرة بها بالإضافة الى الاستثمار في الاسهم والسندات وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل.

شركة الشراع للتطوير العقاري والإستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

4-الممتلكات والمعدات

31 كانون الأول	الإستيعادات	الإضافات	1 كانون الثاني	
				الكلفة:
44,665	-	-	44,665	أثاث وديكورات
13,357	-	-	13,357	الآت و المعدات
25,594	-	84	25,510	أجهزة مكتبية
29,319	-	1,958	27,361	أجهزة حاسوب واتصالات
870	-	-	870	عدد وادوات
6,670	-	-	6,670	أرمامت
42,801	-	20,161	22,640	سيارات
163,276	-	22,203	141,073	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
37,990	-	3,222	34,768	أثاث وديكورات
13,239	-	240	12,999	الآت و المعدات
20,731	-	2,588	18,143	أجهزة مكتبية
27,411	-	65	27,346	أجهزة حاسوب واتصالات
770	-	59	711	عدد وادوات
6,665	-	-	6,665	أرمامت
23,144	-	504	22,640	سيارات
129,950	-	6,678	123,272	مجموع الاستهلاكات
			17,801	القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني
33,326				القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

5- فـلل مـعدة للبيـع

يتضمن هذا البند قيمة الفلل المعدة للبيع لمشروع تلال البلوط وبأن تفاصيل هذا البند كما يلي :

2014	2015	
3,433,840	3,088,414	الرصيد في بداية المدة
(345,426)	-	تكلفة فـلل مـباعـة
-	(1,068,554)	مخصص تدني فـلل مـعدة للبيـع *
3,088,414	2,019,860	

- يتضمن رصيد الفلل المعدة للبيع الأراضي المقام عليها الفلل الغير مباعة بمبلغ 863,675 دينار أردني و هي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح - 10).

* بناء على خبراء معتمدين تبين ان القيمة السوقية للفلل المعدة للبيع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ 1,068,554 دينار اردني مما أدى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام 2015.

6- الاستثمارات في الاراضي

ان تفاصيل الاستثمارات في الاراضي كما يلي :

- 1- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (353) وبمساحة 8,296 م² وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس حيث يحظر التصرف بها لمدة خمس سنوات من تاريخ 19 أيار 2011.
- 2- أرض الفحيص - حصلون الشرقي قطعة رقم (264) وبمساحة 10,368 م² وتقع الى الجنوب الغربي من ضاحية الفردوس.
- 3- أرض الفحيص - رأس الجندي قطعة رقم (227) وبمساحة 14,899 م².
- 4- أرض وادي السير - الكرسي تتكون من ستة قطع وهي نوات الارقام (1692 ، 1693 ، 1694 ، 1696 ، 1697) وبمساحة اجمالية 13,441 م² وتقع القطع في وادي السير الكرسي.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

5- أرض ناعور زبود وسيل حسبان قطعة رقم (232) وبمساحة 141,495م² وتقع في منطقة زبود وسيل حسبان وبناء على خبراء العقار المعتمدين تبين ان القيمة السوقية لأرض ناعور - زبود وسيل حسبان قطعة رقم (232) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ 95,506 دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام 2015.

6-أرض سلطة وادي الاردن -قطعة رقم (95) وبمساحة 41,980م² وتقع في منطقة الغور / البحر الميت وهي مسجلة باسم احد اعضاء مجلس الادارة السابقين حيث قام عضو مجلس الادارة السابق بمخاطبة سلطة وادي الاردن بخصوص تحويلها باسم الشركة، الا انه لم تتم الموافقة على نقل الملكية وفقا لكتاب سلطة وادي الاردن المؤرخ في 24 اذار 2011 حيث ان قانون سلطة وادي الاردن يحظر تسجيل الاراضي بأسماء الشركات بل بأسماء افراد، وبتاريخ 22 شباط 2015 تم عمل إقرار وتعهد بالتنازل عن قطعة الأرض لصالح الشركة لحين زوال المانع التنظيمي والقانوني، وفي حال بيعها تكون لصالح الشركة.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لأرض سلطة وادي الاردن - المشروع اقل من القيمة الدفترية بمبلغ 268,164 دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام 2015.

7-أرض ناعور المشقر قطعة رقم (3) وتقع في قرية المشقر وهي عبارة عن أرض مشتركة حيث أن حصة الشركة تبلغ 2,575 حصة من أصل 4,944 أي ما يعادل 122,487 م² من أصل المساحة الكلية والبالغة 235,175 م² حيث أن هذه القطعة خارج التنظيم.

وبناء على خبراء العقار المعتمدين ان القيمة السوقية لأرض ناعور المشقر قطعة رقم (3) اقل من القيمة الدفترية بمبلغ 316,758 دينار اردني مما ادى الى اخذ مخصص بهذا المبلغ خلال عام 2015.

8-أرض مشروع تلال البلوط قطعة رقم (221) وبمساحة 799 م² وتقع في منطقة بلال وهي المؤهلة ضمن مشروع تلال البلوط.

- من ضمن الإستثمارات في الأراضي أعلاه مبلغ 7,449,307 دينار أردني تمثل أراضي مقابل أمانات معلقة على شرط (إيضاح - 10).

- ان تفاصيل مخصص تكني استثمارات في الاراضي كما يلي :

2014	2015	
-	95,506	مخصص تكني أرض ناعور - زبود وسيل حسبان قطعة رقم (232)
-	268,164	مخصص تكني أرض سلطة وادي الاردن - المشروع
-	316,758	مخصص تكني أرض ناعور - المشقر قطعة رقم (3)
-	680,428	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

7- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

2014	2015	
1,334	583	المصاريف المدفوعة مقدما
1,350	-	تأمينات كفالات
-	288	أمانات ضريبة دخل
2,505	150	تأمينات مستردة
340	110	ارصدة مدينة أخرى
5,529	1,131	

8- مستودع مشروع تلال البلوط

2014	2015	
29,244	29,244	مستودع تلال البلوط ادوات ولوازم صحية
8,088	8,088	مستودع تلال البلوط وحدات تكييف
37,332	37,332	

9- النقد وما في حكمه

2014	2015	
500	595	نقد في الصندوق
306,088	132,668	نقد لدى البنوك
-	455,473	وديعة- بنك الاتحاد
306,588	588,736	

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

10- الأماتات المتعلقة على شرط

كما هو مشار في إيضاح رقم (1) فإن هذا البند يمثل أراضي تمتلكها الشركة و هي مشروطة بأن يتم تحويلها إلى حقوق الملكية عند بيعها بعد موافقة هيئة الأوراق المالية عليها و تفصيلها على النحو التالي:

2014	2015
8,312,982	8,312,982
2,387,018	442,372
(1,944,646)	-
8,755,354	8,755,354

أراضي غير مبيعة *

رصيد الأراضي المبيعة الغير محولة الى رأس المال

المحول الى رأس المال- إيضاح (1)

*فيما يلي تفاصيل هذا البند :

2014	2015
863,675	863,675
7,449,307	7,449,307
8,312,982	8,312,982

أراضي مقام عليها فلل- إيضاح (5)

إستثمارات في الأراضي- إيضاح (6)

11- الاحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة 10 بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الإختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي إختياري بما لا يزيد على 20 بالمئة من الربح الصافي بناء على اقتراح مجلس إدارتها . وقد قرر مجلس الإدارة عدم اقتطاع أي مبلغ للإحتياطي الإختياري خلال العام من الربح الصافي للشركة . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

(بالدينار الأردني)

12- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2014	2015	
6,090	7,176	مصاريف مستحقة
88	88	أمانات مساهمين
4,510	4,510	ذمم مقاولين
10,688	11,774	

13- المصاريف الإدارية والعمومية

2014	2015	
20,923	38,995	رواتب وأجور وملحقاتها
18,593	-	رسوم زيادة رأس المال
1,202	1,432	برق وبريد وهاتف
1,091	1,504	مياه وكهرباء
97	322	قرطاسية ومطبوعات
13,018	26,588	رسوم واشتراكات ورخص حكومية
9,810	10,065	أتعاب مهنية
6,667	4,000	أيجار
3,536	1,153	مصاريف سيارات و نقل
8,479	6,678	استهلاكات
9,179	15,278	صيانة
728	6,927	دعاية وإعلان
345	446	ضيافة
1,539	1,826	نظافة
3,391	1,974	متنوعة
98,598	117,188	

14- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات للاعوام 2012 و 2013 و 2014 ، اما بالنسبة لعام 2011 فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تنتهي اجراءات المراجعة للسجلات المحاسبية للشركة من قبل الدائرة حتى تاريخ إصدار هذه القوائم المالية.

15- إدارة المخاطر

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2014. إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وخسائر متراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية ، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015
(بالدينار الأردني)

16- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ وتمت الموافقة على نشرها.

17- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة 2014 لتتفق مع العرض لسنة 2015.