



الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري م.ع.م

هاتف: ٥٦٠١٤١٧ (+٩٦٦٦)

فاكس: ٥٦٠١٥٤٢ (+٩٦٦٦)

صندوق بريد ٩٤٠٧٤٣

عمان ١١١٩٤ الأردن

Ref.: ١-١٣-٢٥-٢٢٥

الرقم: ١-١٣-٢٥-٢٢٥

Date: 10/2/2019

التاريخ: 2019/2/10

To: Amman Stock Exchange

السادة بورصة عمان

Subject: Audited Financial Statements for the fiscal  
year ended 31/12/2018.

الموضوع: البيانات المالية السنوية المدققة للسنة  
المنتهية في 31/12/2018.

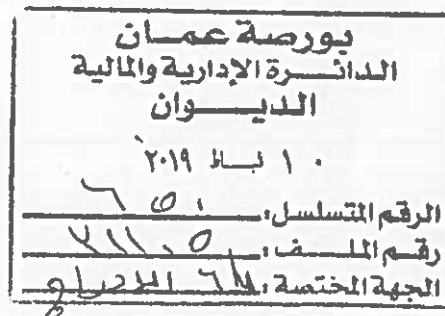
Attached the Audited Financial Statements of Jordan  
Mortgage Refinance company for the fiscal year ended  
31/12/2018.

مرفق طيه نسخة من البيانات المالية المدققة للشركة  
الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري عن السنة  
المنتهية في 31/12/2018.

Kindly accept our high appreciation and respect

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ...

Abd Al-Razzak Tubaishat  
Deputy General Manager



عبد الرزاق طباشات  
نائب المدير العام

# **الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري**

**المساهمة العامة المحدودة**

**القوائم المالية**

**٣١ كانون الأول ٢٠١٨**

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

صفحة

٣ - ٢	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي
٥	- قائمة الدخل
٦	- قائمة الدخل الشامل
٧	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٨	- قائمة التدفقات النقدية
٢٤ - ٩	- إيضاحات حول القوائم المالية



### تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي  
الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

#### الرأي

لقد تدقنا القوائم المالية المرفقة للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وكلاً من قائمة الدخل وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

#### أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية.

#### أمر التدقيق الرئيسية

أمر التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأيا منفصلاً حول هذه الأمور. وفيما يلي بيان بأهم أمور التدقيق الرئيسية لنا:

#### (١) مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

تتضمن القوائم المالية المرفقة كما في نهاية عام ٢٠١٨ موجودات مالية يبلغ رصيدها (٥١٦,٩٤١,٧٥٩) دينار. وحيث أن احتساب مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات المالية يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذا المخصص يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، وهذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية احتساب المخصص والتأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الاحتساب بالإضافة إلى الاستعلام حول الإجراءات المتخذة لمتابعة تحصيل هذه الموجودات المالية ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

#### المعلومات الأخرى

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية وتقريرنا حولها. أن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية للسنة الحالية.

#### مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية

إن إعداد وعرض القوائم المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

### مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

نعمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراجعة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأيا منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستناداً الى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة الى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالتزامنا بقواعد السلوك المهني الخاصة بالإستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على إستقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم المالية، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متتقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

**المهنيون العرب**

إبراهيم حمودة  
إجازة رقم (٦٠٦)



عمان في ٦ شباط ٢٠١٩

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
٥,٣١٦,٠٧٥	٦,٣٢٢,٨٦٠	٣	النقد وما في حكمه
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٤٩٧,٢٣٩	٤	ودائع لأجل لدى البنوك
٤٠٧,٧٧١,٢٦٤	٥٠٦,٢٤٩,٩٨١	٥	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
٥٦٨,٣٦٠	٥٩٤,٧١٧	٦	قروض إسكان الموظفين
٥,٠٣٣,٣٣٠	٦,٦٤٨,٠٦٧		فوائد مستحقة وغير مقبوضة
٦,٠٠٠,٠٠٠	٥,٩٩٧,٦٢٧	٧	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
٣٩٧,٣٢٠	٣٨٠,٧٦٥	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
٢٠,٤٦١	٢٠,٥٨٧	٩	أرصدة مدينة أخرى
٤٥٦,٩٠٧	٤٣٥,٨٣٢	١٠	الممتلكات والمعدات
٤٣٠,٥٦٣,٧١٧	٥٢٩,١٤٧,٦٧٥		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٣٩٦,٥٠٠,٠٠٠	٤٩٠,٥٠٠,٠٠٠	١١	اسناد قرض
١٦,٣٨٩,٣٤١	١٧,٢٢٨,٧٨٩	١٢	قرض البنك المركزي
٤,٣٩٩,٣٤٠	٥,٥٩٣,٨٠٠		فوائد مستحقة الدفع
١,١٣٨,٣٩٤	١,٤٧٣,٢١٣	١٣	أرصدة دائنة أخرى
٤١٨,٤٢٧,٠٧٥	٥١٤,٧٩٥,٨٠٢		مجموع المطلوبات
		١٤	حقوق الملكية
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
٢,١٩٨,٩٥٤	٢,٦٥٦,٢٢٤		احتياطي إجباري
١,٩٤٩,٧٧٤	١,٩٤٩,٧٧٤		احتياطي إختياري
١,٢٥٣,٥٠٠	١,٥٠٤,٤١٠		احتياطي خاص
( ٣٧١,٥٧٣ )	( ٣٨٨,١٢٨ )		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٢,١٠٥,٩٨٧	٣,٦٢٩,٥٩٣		أرباح مرحلة
١٢,١٣٦,٦٤٢	١٤,٣٥١,٨٧٣		مجموع حقوق الملكية
٤٣٠,٥٦٣,٧١٧	٥٢٩,١٤٧,٦٧٥		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨  
(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح	
١٩,٦٥١,٩١٣	٢٥,٢١٣,٢٠٠	١٥	فوائد مقبوضة
( ١٥,٢٧٦,٠٥٢)	( ١٩,٦٦٦,٨٧٠)	١٦	فوائد مدفوعة
٤,٣٧٥,٨٦١	٥,٥٤٦,٣٣٠		مجمّل ربح العمليات
( ٨٨٨,٠٥٢)	( ٨٨٧,٩٦٨)	١٧	مصاريف إدارية
( ٢٧,٠٥٧)	( ٢٨,٧٩١)	١٠	استهلاكات
-	( ٥٦,٩٣٢)		مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
-	٥٦		إيرادات أخرى
( ٥٣,٥٧١)	( ٥٥,٠٠٠)	١٨	رسوم ومصاريف أخرى
٣,٤٠٧,١٨١	٤,٥١٧,٦٩٥		ربح السنة قبل الضريبة
( ٧٨٩,٠٣٨)	( ١,١١٣,٥٠٦)	٢٢	ضريبة دخل السنة
٢,٦١٨,١٤٣	٣,٤٠٤,١٨٩		ربح السنة
٠,٥٢٤	٠,٦٨١	١٩	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢,٦١٨,١٤٣	٣,٤٠٤,١٨٩	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
( ٣٢٢,٨٢٣ )	( ١٦,٥٥٥ )	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
٢,٢٩٥,٣٢٠	٣,٣٨٧,٦٣٤	إجمالي الدخل الشامل للسنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"



الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨  
(بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح * مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطات			رأس المال المدفوع	
			خاص	اختياري	إجمالي		
١٢,١٣٦,٦٤٢ ( ٢٢٢,٤٠٣ )	٢,١٠٥,٩٨٧ ( ٢٢٢,٤٠٣ )	( ٣٧١,٥٧٣ )	١,٢٥٣,٥٠٠ -	١,٩٤٩,٧٧٤ -	٢,١٩٨,٩٥٤ -	٥,٠٠٠,٠٠٠ -	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/١ أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)
١١,٩١٤,٢٣٩ ( ٩٥٠,٠٠٠ )	١,٨٨٣,٥٨٤ ( ٩٥٠,٠٠٠ )	( ٣٧١,٥٧٣ )	١,٢٥٣,٥٠٠ -	١,٩٤٩,٧٧٤ -	٢,١٩٨,٩٥٤ -	٥,٠٠٠,٠٠٠ -	الرصيد المعدل كما في ٢٠١٨/١/١ أرباح موزعة
٣,٣٨٧,٦٣٤ -	٣,٤٠٤,١٨٩ ( ٧٠٨,١٨٠ )	( ١٦,٥٥٥ )	- ٢٥٠,٩١٠	- -	- ٤٥٧,٧٧٠	- -	إجمالي الدخل الشامل للسنة احتياطات
١٤,٣٥١,٨٧٣	٣,٦٢٩,٥٩٣	( ٣٨٨,١٢٨ )	١,٥٠٤,٤١٠	١,٩٤٩,٧٧٤	٢,٦٥٦,٢٢٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٨/١/٢/٣١
١٠,٤٩١,٣٢٢ ( ٦٥٠,٠٠٠ )	٧١٨,٠٩٩ ( ٦٥٠,٠٠٠ )	( ٤٨,٧٥٠ )	١,٠١٩,٣٢٠ -	١,٩٤٩,٧٧٤ -	١,٨٥٢,٨٧٩ -	٥,٠٠٠,٠٠٠ -	الرصيد كما في ٢٠١٧/١/١ أرباح موزعة
٢,٢٩٥,٣٢٠ -	٢,٦١٨,١٤٣ ( ٥٨٠,٢٥٥ )	( ٣٢٢,٨٢٣ )	- ٢٣٤,١٨٠	- -	- ٣٤٦,٠٧٥	- -	إجمالي الدخل الشامل للسنة احتياطات
١٢,١٣٦,٦٤٢	٢,١٠٥,٩٨٧	( ٣٧١,٥٧٣ )	١,٢٥٣,٥٠٠	١,٩٤٩,٧٧٤	٢,١٩٨,٩٥٤	٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠١٧/١/٢/٣١

وفقاً للتعليمات الصادرة عن هيئة الأوراق المالية، تستثنى من الأرباح القابلة للتوزيع على المساهمين عند توزيع الأرباح، ما يعادل الرصيد السالب (المدين) لحساب التغير في القيمة العادلة.  
لأدوات حقوق الملكية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٧٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٣,٤٠٧,١٨١	٤,٥١٧,٦٩٥	ربح السنة قبل الضريبة
٢٧,٠٥٧	٢٨,٧٩١	استهلاكات
-	٥٦,٩٣٢	مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
٨٢١,٨٥٥	٨٦٣,٩٤٩	قرض البنك المركزي
١,٤٥٥	-	إطفاء علاوة إصدار موجودات مالية بالكلفة المطفأة
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
٢٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	ودائع لأجل لدى البنوك
( ١,٧٣٧,٧٠٨)	( ١,٦١٤,٧٣٧)	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
( ١٥٩,٧٤٥,٧٦٨)	( ٩٨,٧٤٥,٧٦٨)	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
٢١,٤٠٧	( ٣٢,٣٦٤)	قروض إسكان الموظفين
١٠,٠٢٧	( ١٢٦)	أرصدة مدينة أخرى
١,٥٢٧,٦٦٨	١,١٦٩,٩٥٩	فوائد مستحقة الدفع
١٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٤,٠٠٠,٠٠٠	اسناد قرض
( ٤١٥,٦٧٣)	( ٨٤٤,٧٧٧)	ضريبة الدخل المدفوعة
( ١٢٢,٣٣١)	٦٦,٠٩٠	أرصدة دائنة أخرى
٥,٧٩٥,١٧٠	١,٩٦٥,٦٤٤	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الإستثمارية</b>
( ١٥,٧٠٨)	( ٧,٧١٦)	الممتلكات والمعدات
( ١,٠٠٠,٠٠٠)	-	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
( ١,٠١٥,٧٠٨)	( ٧,٧١٦)	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
( ٦٥٠,٠٠٠)	( ٩٥٠,٠٠٠)	أرباح موزعة
٤,١٢٩,٤٦٢	١,٠٠٧,٩٢٨	التغير في النقد وما في حكمه
١,١٨٦,٦١٣	٥,٣١٦,٠٧٥	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٥,٣١٦,٠٧٥	٦,٣٢٤,٠٠٣	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٧) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها"

**الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول القوائم المالية**  
**٣١ كانون الأول ٢٠١٨**

(بالدينار الأردني)

**١ . عام**

تأسست الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري بتاريخ ١٩٩٦/٦/٥ وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣١٤) ، وحصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢٢ تموز ١٩٩٦ ، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الأردنية الهاشمية، وعنوانها شارع المهدي بن بركة ص.ب. ٩٤٠٧٤٣، عمان ١١١٩٤.

من أهم غايات الشركة تطوير وتحسين سوق التمويل الإسكاني وذلك من خلال تمكين البنوك المرخصة والشركات والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض الإسكانية من خلال قيام الشركة بمنح قروض إعادة تمويل متوسطة وطويلة الأجل، وتشجيع وتطوير سوق رأس المال في المملكة من خلال طرح سندات القرض متوسطة وطويلة الأجل.

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

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٦ شباط ٢٠١٩ ، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية**

**أسس إعداد القوائم المالية**

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

قامت الشركة في بداية عام ٢٠١٨ بتغيير سياسة احتساب خسائر تدني الموجودات المالية لتتفق مع متطلبات معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) ، الأمر الذي نتج عنه تخفيض رصيد الأرباح المدورة كما في بداية العام بقيمة (٢٢٢,٤٠٣) دينار.

**تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من المعايير والتعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير والتعديلات بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير والتعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة والمعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيقها :

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)	الإيجارات	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠١٩
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢١

#### استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية 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 الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية:

- 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 قائمة الدخل.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

#### 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.

#### المبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات المبالغ مستحقة الدفع عند استلام السلعة أو الخدمة من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة 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 قائمة الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية 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 قائمة الدخل.

#### موجودات مالية بالكلفة المطفأة

يتضمن هذا البند الموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نماذج أعمال تهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بدفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفأ علاوة أو خصم الشراء باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم قيد التدني في قيمة هذه الموجودات والذي يمثل الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي في قائمة الدخل.

#### التدني في قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بإحتساب التدني في قيمة الموجودات المالية وفقاً لنموذج الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يتضمن ثلاث مراحل للإعتراف بالإنخفاض في قيمة الإئتمان والتي تعتمد على التغيرات في جودة إئتمان الموجودات المالية منذ الإعتراف الأولي بها وتنتقل الموجودات بين هذه المراحل وفقاً للتغيرات في الجودة الإئتمانية وذلك كما يلي:

المرحلة الأولى: تتضمن هذه المرحلة الموجودات المالية عند بداية الإعتراف بها والتي لم تتعرض لزيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان منذ بداية الإعتراف الأولي بها أو أنها ذات مخاطر إئتمانية منخفضة، حيث يتم الاعتراف بالخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات لفترة (١٢) شهر والتي تنتج من أحداث عدم الانتظام المحتملة في غضون (١٢) شهر، وفي هذه المرحلة يتم الاستمرار بإحتساب الفائدة/العائد على إجمالي القيمة الدفترية لأداة الدين دون خصم قيمة المخصص التدني.

المرحلة الثانية: تتضمن هذه المرحلة الموجودات المالية التي تعرضت لزيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان بعد بداية الاعتراف الأولي ولا يوجد دليل موضوعي على إنخفاض قيمتها، حيث يتم الإعتراف بالخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات لكامل عمر أداة الدين والتي تنتج من أحداث عدم الانتظام المحتملة على مدار العمر للأداة المالية، وفي هذه المرحلة يتم الاستمرار بإحتساب الفائدة/العائد على إجمالي القيمة الدفترية للأداة المالية دون خصم قيمة المخصص التدني.

المرحلة الثالثة: تتضمن هذه المرحلة الموجودات المالية التي تعرضت لزيادة كبيرة في مخاطر الإئتمان بعد بداية الاعتراف الأولي و يوجد دليل موضوعي على إنخفاض قيمتها، يتم الاعتراف بالخسائر الإئتمانية المتوقعة لهذه الموجودات لكامل عمر الأصل والتي تنتج من أحداث عدم الانتظام المحتملة على مدار العمر للأداة المالية، وفي هذه المرحلة يتم إحتساب الفائدة/العائد على صافي القيمة الدفترية للأداة المالية بعد خصم قيمة المخصص التدني.

#### 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.

#### تاريخ الإعتراف بالموجودات المالية

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

#### الممتلكات والمعدات

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

٢-٢٠%	مباني
١٥-٢٥%	معدات وأجهزة وأثاث
٢٠%	وسائط نقل
٣٠%	أجهزة الحاسب الآلي

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 قائمة الدخل.

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.

#### القرض واسناد القرض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض واسناد القرض في قائمة الدخل خلال السنة التي استحققت بها.

#### 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 القوائم المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

#### مكافأة نهاية الخدمة

يتم تكوين مخصص لمواجهة الالتزامات القانونية والتعاقدية بنهاية الخدمة للموظفين.

#### التقاص

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

#### الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

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 لمبدأ الاستحقاق.

#### ضريبة الدخل

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

٣ . النقد وما في حكمه

٢٠١٧	٢٠١٨
٩٦٠	٦٩٧,٩٢٤
٥,٣١٥,١١٥	٥,٦٢٦,٠٧٩
٥,٣١٦,٠٧٥	٦,٣٢٤,٠٠٣
-	( ١,١٤٣ )
٥,٣١٦,٠٧٥	٦,٣٢٢,٨٦٠

حسابات جارية لدى البنوك

ودائع تستحق خلال ٣ أشهر

مخصص خسائر إئتمانية متوقعة

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
-	٩٦٧
-	١٧٦
-	١,١٤٣

أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)

مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة

تكتسب الودائع فائدة بنسبة (٥,٢٥% سنوياً).

٤ . ودائع لأجل لدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨
-	٢,٥٠٠,٠٠٠
٥,٠٠٠,٠٠٠	-
-	( ٢,٧٦١ )
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٤٩٧,٢٣٩

ودائع تستحق بعد ٣ أشهر وقبل ٦ أشهر

ودائع تستحق بعد ٩ أشهر وقبل سنة

مخصص خسائر إئتمانية متوقعة

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
-	١٢,٢٣١
-	٢,٧٦١
-	( ١٢,٢٣١ )
-	٢,٧٦١

أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)

مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة

المبلغ المسترد نتيجة تغير الأرصدة وسعر الفائدة

تكتسب الودائع لأجل فائدة بنسبة (٦,٦٥٠% سنوياً).

٥ . قروض إعادة تمويل الرهن العقاري

يمثل هذا البند القروض الممنوحة من الشركة للبنوك المحلية وشركات التأجير التمويلية العقارية لغرض إعادة تمويل القروض السكنية.

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢٤٨,٠٢٥,٤٩٦	٤٠٧,٧٧١,٢٦٤	رصيد قروض إعادة التمويل أول المدة
٢١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٧,٥٠٠,٠٠٠	القروض الممنوحة
( ٥٤,٢٥٤,٢٣٢ )	( ١٠٨,٧٥٤,٢٣٢ )	القروض المسددة
٤٠٧,٧٧١,٢٦٤	٥٠٦,٥١٧,٠٣٢	
-	( ٢٦٧,٠٥١ )	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
٤٠٧,٧٧١,٢٦٤	٥٠٦,٢٤٩,٩٨١	

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
-	٢٠١,١٦٥	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)
-	٦٥,٨٨٦	مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة
-	٢٦٧,٠٥١	

وتستحق هذه القروض خلال السنوات التالية :

دينار أردني	السنة
١٩٧,٢٥٤,٢٣٢	٢٠١٩
١٧٠,٧٥٤,٢٣٢	٢٠٢٠
١١٨,٢٥٤,٢٣٢	٢٠٢١
٢٥٤,٢٣٢	٢٠٢٢
٢٠,٠٠٠,١٠٤	٢٠٢٣
٥٠٦,٥١٧,٠٣٢	

تكتسب هذه القروض فائدة بنسب تتراوح بين (٤,٣٠%) و (٧%) سنوياً.



## ٦ . قروض إسكان الموظفين

٢٠١٧	٢٠١٨	
٥٨٩,٧٦٧	٥٦٨,٣٦٠	رصيد بداية السنة
٤٨,٨٠٠	٧١,٥٨٢	القروض الممنوحة
( ٧٠,٢٠٧ )	( ٣٩,٢١٨ )	القروض المسددة
-	( ٦,٠٠٧ )	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
<u>٥٦٨,٣٦٠</u>	<u>٥٩٤,٧١٧</u>	

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
-	٥,٦٨٤	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)
-	٣٢٣	مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة
-	<u>٦,٠٠٧</u>	

## ٧ . موجودات مالية بالكلفة المطفأة

٢٠١٧	٢٠١٨	سعر الفائدة	البيان
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	%٦,٤٨٤	سندات سلطة المياه مكفولة من الحكومة الأردنية إصدار ٦٩ إستحقاق بتاريخ ٢٠٢٦/١١/١٠
١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	%٧,٥	سندات البنك الأهلي إستحقاق بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/١٢
-	( ٢,٣٧٣ )		مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
<u>٦,٠٠٠,٠٠٠</u>	<u>٥,٩٩٧,٦٢٧</u>		

إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
-	٢,٣٥٦	أثر تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)
-	١٧	مخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعة للسنة
-	<u>٢,٣٧٣</u>	

## ٨ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

يمثل هذا البند القيمة العادلة لإستثمار الشركة بما نسبته (٢,٨٥%) من رأسمال الشركة الأردنية لضمان القروض المساهمة العامة، والمدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية.

٩ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨
١٨,٨١٣	١٨,٩٣٩
١,٦٤٨	١,٦٤٨
٢٠,٤٦١	٢٠,٥٨٧

مصاريف مدفوعة مقدماً  
تأمينات مستردة

١٠ . الممتلكات والمعدات

المجموع	لحساب الآلي	وسائط نقل	معدات ولحزمة وثائق	مبني	أراضي
الكلفة:					
٨٤١,٨١٣	٨٢,٥٩٨	٥٩,٧٠٠	١١٢,٥٠٧	٤١٠,٦٠٨	١٧٦,٤٠٠
٧,٧١٦	٧,٣٣٦	-	٣٨٠	-	-
( ٢٣٢ )	( ٢٣٢ )	-	-	-	-
٨٤٩,٢٩٧	٨٩,٧٠٢	٥٩,٧٠٠	١١٢,٨٨٧	٤١٠,٦٠٨	١٧٦,٤٠٠
الاستهلاك المتراكم:					
٣٨٤,٩٠٦	٧٧,٣٢٦	٢٩,١٥٩	٩٨,١٧٣	١٨٠,٢٤٨	-
٢٨,٧٩١	٥,٢٤٤	١٠,١٨٠	٣,٩٣٩	٩,٤٢٨	-
( ٢٣٢ )	( ٢٣٢ )	-	-	-	-
٤١٣,٤٦٥	٨٢,٣٢٨	٣٩,٣٣٩	١٠٢,١١٢	١٨٩,٦٧٦	-
٤٣٥,٨٣٢	٧,٣٦٤	٢٠,٣٦١	١٠,٧٧٥	٢٢٠,٩٣٢	١٧٦,٤٠٠
القيمة الدفترية كما في ٢٠١٨/١٢/٣١					
الكلفة:					
٨٤٥,٤١١	٨٢,٦٢٧	٥٩,٧٠٠	١١٨,٩٣٤	٤٠٧,٧٥٠	١٧٦,٤٠٠
١٥,٧٠٨	٢٠٣	-	١٢,٦٤٧	٢,٨٥٨	-
( ١٩,٣٠٦ )	( ٢٣٢ )	-	( ١٩,٠٧٤ )	-	-
٨٤١,٨١٣	٨٢,٥٩٨	٥٩,٧٠٠	١١٢,٥٠٧	٤١٠,٦٠٨	١٧٦,٤٠٠
الاستهلاك المتراكم:					
٣٧٧,١٥٥	٧٢,٦٩٣	١٨,٩٨٠	١١٤,٧٩٤	١٧٠,٦٨٨	-
٢٧,٠٥٧	٤,٨٦٥	١٠,١٧٩	٢,٤٥٣	٩,٥٦٠	-
( ١٩,٣٠٦ )	( ٢٣٢ )	-	( ١٩,٠٧٤ )	-	-
٣٨٤,٩٠٦	٧٧,٣٢٦	٢٩,١٥٩	٩٨,١٧٣	١٨٠,٢٤٨	-
٤٥٦,٩٠٧	٥,٢٧٢	٣٠,٥٤١	١٤,٣٢٤	٢٢٠,٣٦٠	١٧٦,٤٠٠
القيمة الدفترية كما في ٢٠١٧/١٢/٣١					

١١. اسناد القرض

يمثل هذا البند اسناد القرض المصدرة من قبل الشركة بفائدة سنوية تتراوح بين (٣,٣٥%) و (٦%).

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢٥٦,٥٠٠,٠٠٠	٣٩٦,٥٠٠,٠٠٠	إسناد القرض أول المدة
٢٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٧,٥٠٠,٠٠٠	القروض المصدرة
(٦٩,٠٠٠,٠٠٠)	(١١٣,٥٠٠,٠٠٠)	القروض المسددة
<u>٣٩٦,٥٠٠,٠٠٠</u>	<u>٤٩٠,٥٠٠,٠٠٠</u>	

وتستحق السداد على النحو التالي:

دينار أردني	السنة
١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	٢٠١٩
١٦٥,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٠
١١٨,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢١
-	٢٠٢٢
٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٣
<u>٤٩٠,٥٠٠,٠٠٠</u>	

١٢. قرض البنك المركزي

يمثل هذا البند القيمة الحالية لسند الدين المحرر لأمر البنك المركزي الأردني بقيمة (٤٠,٢٧٥,٤١٢) دينار والذي يستحق السداد دفعة واحدة بتاريخ ٢٠٣٥/٦/٧. تستحق فائدة سنوية على سند الدين بمعدل ٥,١٢٢% تضاف على رصيد القرض بشكل سنوي وتسدد دفعة واحدة مع أصل القرض.

١٣. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
٦٠٠,٨٤٨	٨٦٩,٥٧٧	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ٢٢)
٣٧٠,٧٤٧	٤٢٤,٩٧٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
١٠٠,٩٧٠	١١١,٧٢٤	مخصص معالجات طبية
٥٣,٥٧١	٥٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥,١٩٤	٥,١٩٤	مخصص إجازات موظفين
٦,٧٦٠	٦,٤٤١	مصاريف مستحقة
٣٠٤	٣٠٤	أخرى
<u>١,١٣٨,٣٩٤</u>	<u>١,٤٧٣,٢١٣</u>	

#### ١٤ . حقوق الملكية

رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع  
بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٥) مليون دينار أردني مقسم الى (٥) مليون سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم  
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٢٠١٧.

احتياطي إجباري  
تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنة والسنوات السابقة  
وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي إختياري  
تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن ٢٠% خلال السنوات  
السابقة وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي خاص  
أعد هذا الاحتياطي لأغراض مواجهة مخاطر سعر الفائدة الناتج عن إعادة استثمار قرض البنك المركزي، حيث يتم اقتطاع ما  
نسبته ٢٠% من أرباح الشركة اعتباراً من عام ٢٠١٢ وحتى نهاية عام ٢٠١٥ أو مبلغ (٢٠٣,٥٠٠) دينار (الذي يمثل صافي  
عائد الاستثمار) أيهما أقل لحساب الاحتياطي الخاص بدلاً من اقتطاعه لحساب الاحتياطي الإختياري.  
بتاريخ ٢٠١٦/١٢/١٥ قرر مجلس الإدارة الإستمرار بتحويل الأرباح الناجمة عن إستثمار رصيد القرض أو ٢٠% من الأرباح  
السنوية قبل الضريبة للشركة في نهاية كل عام أيهما أقل لحساب الإحتياطي الخاص اعتباراً من ٢٠١٦/١٢/٣١.

#### أرباح موزعة

- وافقت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد في عام ٢٠١٨ على توزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بواقع  
١٩% من رأسمال الشركة البالغ (٥) مليون دينار أردني.
- سينتقد مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام ٢٠١٩ بتوزيع أرباح نقدية على  
المساهمين بنسبة ٣٥% من رأسمال الشركة البالغ (٥) مليون دينار أردني.

#### ١٥ . فوائد مقبوضة

٢٠١٧	٢٠١٨
١٨,٤٩٢,١٨٧	٢٤,٢١٤,٤٣٢
٣٣٧,٧٢٤	٣٩٥,٨٧١
٨٠٧,٧٦٢	٥٥٥,٤٦٢
١٤,٢٤٠	١٣,٦٨٥
-	٣٣,٧٥٠
<u>١٩,٦٥١,٩١٣</u>	<u>٢٥,٢١٣,٢٠٠</u>

فوائد قروض إعادة التمويل  
فوائد سندات الخزينة  
فوائد ودائع  
فوائد قروض إسكان الموظفين  
عمولة تنفيذ قروض إعادة التمويل

#### ١٦ . فوائد مدفوعة

٢٠١٧	٢٠١٨
١٤,٤٢٥,٢٩٤	١٨,٧٦٥,٣٩٩
٨٢١,٨٥٥	٨٦٣,٩٤٩
٢٨,٩٠٣	٣٧,٥٢٢
<u>١٥,٢٧٦,٠٥٢</u>	<u>١٩,٦٦٦,٨٧٠</u>

إسناد قرض  
قرض البنك المركزي  
أخرى

١٧ . مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
٤١٠,٣٩٨	٤١٠,٦٩٥	رواتب وعلاوات وملحقاتها
٥٣,٤٠٢	٥٧,٦٢٢	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
١٠٥,٦١٨	١١٨,٩١٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٧٩,٣٧٣	٥٤,٢٢٧	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات مستحقة
٦١,٢٣٣	٧٧,٦٨٦	مكافآت الموظفين
٥٤,٧٧٩	٤٤,٢٥٩	تأمين صحي وحياة وحوادث
٣٠,٧٧٨	٣٠,٦١٩	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
١٦,٨٨٦	١٧,٠٥٠	أتعاب مهنية
١٤,٤٤٠	١٣,١٨٢	مصاريف المبنى
١٠,٧٣٠	٩,٩٤٦	تدريب موظفين
٨,١٣٧	٩,٠١٥	صيانة
٧,٤٠١	٧,٢٨٩	ماء وكهرباء
٥,٩٢٢	٤,٣٧٠	ضيافة
٥,٧٠٢	٥,٣٣٦	رسوم واشتراكات
٥,٠٠٠	٧,٥٠٠	تبرعات
٤,٧٠٠	٤,٩٨٨	قرطاسية ومطبوعات
٤,٢٠٦	٥,٤٣١	سيارات
٢,٥٥٣	٢,٥٠٥	برق وبريد وهاتف
١,٦٨١	٢,٦٥٦	إعلانات وتسويق
-	١,١٨٥	مصاريف سفر وإقامة
٦٠٠	٦٠٠	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
٤,٥١٣	٢,٨٩٧	متفرقة
٨٨٨,٠٥٢	٨٨٧,٩٦٨	

١٨ . رسوم ومصاريف أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
٥٣,٥٧١	٥٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

١٩ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢,٦١٨,١٤٣	٣,٤٠٤,١٨٩	ربح السنة
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٥٢٤	٠,٦٨١	

## ٢٠. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب وعلاوات ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عامي ٢٠١٨ و ٢٠١٧ ما قيمته (٢٣٧,٤٢٦) دينار و(٢٣٨,٧٨٧) دينار على التوالي.

## ٢١. التحليل القطاعي

تقوم الشركة بإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبل البنوك، إضافة إلى إعادة تمويل عقود التأجير التمويلي العقاري الممنوحة من قبل شركات التأجير التمويلي المملوكة من قبل البنوك داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

## ٢٢. الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢٢٧,٤٨٣	٦٠٠,٨٤٨	الرصيد بداية السنة
٧٨٩,٠٣٨	١,١١٣,٥٠٦	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
( ٤١٥,٦٧٣ )	( ٨٤٤,٧٧٧ )	ضريبة الدخل المدفوعة
٦٠٠,٨٤٨	٨٦٩,٥٧٧	الرصيد نهاية السنة (إيضاح ١٣)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧٨٩,٠٣٨	١,١١٣,٥٠٦	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٣,٤٠٧,١٨١	٤,٥١٧,٦٩٥	الربح المحاسبي
( ٢٤١,٠٧٠ )	( ٣١,٢٤٦ )	إيرادات غير خاضعة للضريبة
١٢١,٥٤٨	١٥٣,١٥٩	مصاريف غير مقبولة ضريبياً
٣,٢٨٧,٦٥٩	٤,٦٣٩,٦٠٨	الربح الضريبي

%٢٤	%٢٤	نسبة الضريبة القانونية
%٢٣	%٢٤,٦	نسبة الضريبة الفعلية

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠١٥.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠١٦ و ٢٠١٧ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠١٨ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

## ٢٣ . تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها:

٢٠١٨	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
<b>الموجودات</b>			
النقد وما في حكمه	٦,٣٢٢,٨٦٠	-	٦,٣٢٢,٨٦٠
ودائع لأجل لدى البنوك	٢,٤٩٧,٢٣٩	-	٢,٤٩٧,٢٣٩
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	١٩٧,٢٥٤,٢٣٢	٣٠٨,٩٩٥,٧٤٩	٥٠٦,٢٤٩,٩٨١
قروض إسكان الموظفين	٣٩,٢١٨	٥٥٥,٤٩٩	٥٩٤,٧١٧
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	٦,٦٤٨,٠٦٧	-	٦,٦٤٨,٠٦٧
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	-	٥,٩٩٧,٦٢٧	٥,٩٩٧,٦٢٧
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	٣٨٠,٧٦٥	٣٨٠,٧٦٥
أرصدة مدينة أخرى	٢٠,٥٨٧	-	٢٠,٥٨٧
ممتلكات ومعدات	-	٤٣٥,٨٣٢	٤٣٥,٨٣٢
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>٢١٢,٧٨٢,٢٠٣</b>	<b>٣١٦,٣٦٥,٤٧٢</b>	<b>٥٢٩,١٤٧,٦٧٥</b>
<b>المطلوبات</b>			
إسناد قرض	١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٥٠٠,٠٠٠	٤٩٠,٥٠٠,٠٠٠
قرض البنك المركزي	-	١٧,٢٢٨,٧٨٩	١٧,٢٢٨,٧٨٩
فوائد مستحقة الدفع	٥,٥٩٣,٨٠٠	-	٥,٥٩٣,٨٠٠
أرصدة دائنة أخرى	١,٤٧٣,٢١٣	-	١,٤٧٣,٢١٣
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>١٩٤,٠٦٧,٠١٣</b>	<b>٣٢٠,٧٢٨,٧٨٩</b>	<b>٥١٤,٧٩٥,٨٠٢</b>
<b>الفرق</b>			
٢٠١٧	لغاية سنة	أكثر من سنة	المجموع
<b>الموجودات</b>			
النقد وما في حكمه	٥,٣١٦,٠٧٥	-	٥,٣١٦,٠٧٥
ودائع لأجل لدى البنوك	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	٥,٠٠٠,٠٠٠
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري	١٠٨,٧٥٤,٢٣٢	٢٩٩,٠١٧,٠٣٢	٤٠٧,٧٧١,٢٦٤
قروض إسكان الموظفين	٣٧,٨١٢	٥٣٠,٥٤٨	٥٦٨,٣٦٠
فوائد مستحقة وغير مقبوضة	٥,٠٣٣,٣٣٠	-	٥,٠٣٣,٣٣٠
موجودات مالية بالكلفة المطفأة	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل	-	٣٩٧,٣٢٠	٣٩٧,٣٢٠
أرصدة مدينة أخرى	٢٠,٤٦١	-	٢٠,٤٦١
ممتلكات ومعدات	-	٤٥٦,٩٠٧	٤٥٦,٩٠٧
<b>مجموع الموجودات</b>	<b>١٢٤,١٦١,٩١٠</b>	<b>٣٠٦,٤٠١,٨٠٧</b>	<b>٤٣٠,٥٦٣,٧١٧</b>
<b>المطلوبات</b>			
إسناد قرض	١١٣,٥٠٠,٠٠٠	٢٨٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٩٦,٥٠٠,٠٠٠
قرض البنك المركزي	-	١٦,٣٨٩,٣٤١	١٦,٣٨٩,٣٤١
فوائد مستحقة الدفع	٤,٣٩٩,٣٤٠	-	٤,٣٩٩,٣٤٠
أرصدة دائنة أخرى	١,١٣٨,٣٩٤	-	١,١٣٨,٣٩٤
<b>مجموع المطلوبات</b>	<b>١١٩,٠٣٧,٧٣٤</b>	<b>٢٩٩,٣٨٩,٣٤١</b>	<b>٤١٨,٤٢٧,٠٧٥</b>

## ٢٤. فجوة إعادة تسعير الفائدة

تتبع الشركة سياسة التوافق في مبالغ الموجودات والمطلوبات وملئمة الاستحقاقات لتقليل الفجوات من خلال تقسيم الموجودات والمطلوبات لفئات الأجل الزمنية المتعددة أو استحقاقات إعادة مراجعة أسعار الفائدة أيهما أقل لتقليل المخاطر في أسعار الفائدة ودراسة الفجوات في أسعار الفائدة المرتبطة بها.

يتم التصنيف على أساس فترات إعادة تسعير الفائدة أو الاستحقاق أيهما أقرب.

إن فجوة إعادة تسعير الفائدة هي كما يلي:

٢٠١٨	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
<b>الموجودات</b>				
٦,٣٢٢,٨٦٠	٦,٣٢٢,٨٦٠	-	-	٦,٣٢٢,٨٦٠
النقد وما في حكمه				
٢,٤٩٧,٢٣٩	٢,٤٩٧,٢٣٩	-	-	٢,٤٩٧,٢٣٩
ودائع لأجل لدى البنوك				
١٩٧,٢٥٤,٢٣٢	١٩٧,٢٥٤,٢٣٢	٣٠٨,٩٩٥,٧٤٩	-	٥٠٦,٢٤٩,٩٨١
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري				
٣٩,٢١٨	٣٩,٢١٨	٥٥٥,٤٩٩	-	٥٩٤,٧١٧
قروض إسكان الموظفين				
-	-	-	٦,٦٤٨,٠٦٧	٦,٦٤٨,٠٦٧
فوائد مستحقة وغير مقبوضة				
-	-	٥,٩٩٧,٦٢٧	-	٥,٩٩٧,٦٢٧
موجودات مالية بالكلفة المطفأة				
-	-	-	٣٨٠,٧٦٥	٣٨٠,٧٦٥
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل				
-	-	-	٢٠,٥٨٧	٢٠,٥٨٧
أرصدة مدينة أخرى				
-	-	-	٤٣٥,٨٣٢	٤٣٥,٨٣٢
ممتلكات ومعدات				
٢٠٦,١١٣,٥٤٩	٢٠٦,١١٣,٥٤٩	٣١٥,٥٤٨,٨٧٥	٧,٤٨٥,٢٥١	٥٢٩,١٤٧,٦٧٥
<b>مجموع الموجودات</b>				
<b>المطلوبات</b>				
١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٣,٥٠٠,٠٠٠	-	٤٩٠,٥٠٠,٠٠٠
إسناد قرض				
-	-	١٧,٢٢٨,٧٨٩	-	١٧,٢٢٨,٧٨٩
قرض البنك المركزي				
-	-	-	٥,٥٩٣,٨٠٠	٥,٥٩٣,٨٠٠
فوائد مستحقة الدفع				
-	-	-	١,٤٧٣,٢١٣	١,٤٧٣,٢١٣
أرصدة دائنة أخرى				
١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	٣٢٠,٧٢٨,٧٨٩	٧,٠٦٧,٠١٣	٥١٤,٧٩٥,٨٠٢
<b>مجموع المطلوبات</b>				
١٩,١١٣,٥٤٩	١٩,١١٣,٥٤٩	( ٥,١٧٩,٩١٤ )	٤١٨,٢٣٨	١٤,٣٥١,٨٧٣
<b>فجوة إعادة تسعير الفائدة</b>				
٢٠١٧	لغاية سنة	أكثر من سنة	عناصر بدون فائدة	المجموع
<b>الموجودات</b>				
٥,٣١٥,١١٥	٥,٣١٥,١١٥	-	٩٦٠	٥,٣١٦,٠٧٥
النقد وما في حكمه				
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	٥,٠٠٠,٠٠٠
ودائع لأجل لدى البنوك				
١٠٨,٧٥٤,٢٣٢	١٠٨,٧٥٤,٢٣٢	٢٩٩,٠١٧,٠٣٢	-	٤٠٧,٧٧١,٢٦٤
قروض إعادة تمويل الرهن العقاري				
٣٧,٨١٢	٣٧,٨١٢	٥٣٠,٥٤٨	-	٥٦٨,٣٦٠
قروض إسكان الموظفين				
-	-	-	٥,٠٣٣,٣٣٠	٥,٠٣٣,٣٣٠
فوائد مستحقة وغير مقبوضة				
-	-	٦,٠٠٠,٠٠٠	-	٦,٠٠٠,٠٠٠
موجودات مالية بالكلفة المطفأة				
-	-	-	٣٩٧,٣٢٠	٣٩٧,٣٢٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل				
-	-	-	٢٠,٤٦١	٢٠,٤٦١
أرصدة مدينة أخرى				
-	-	-	٤٥٦,٩٠٧	٤٥٦,٩٠٧
ممتلكات ومعدات				
١١٩,١٠٧,١٥٩	١١٩,١٠٧,١٥٩	٣٠٥,٥٤٧,٥٨٠	٥,٩٠٨,٩٧٨	٤٣٠,٥٦٣,٧١٧
<b>مجموع الموجودات</b>				
<b>المطلوبات</b>				
١١٣,٥٠٠,٠٠٠	١١٣,٥٠٠,٠٠٠	٢٨٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٩٦,٥٠٠,٠٠٠
إسناد قرض				
-	-	١٦,٣٨٩,٣٤١	-	١٦,٣٨٩,٣٤١
قرض البنك المركزي				
-	-	-	٤,٣٩٩,٣٤٠	٤,٣٩٩,٣٤٠
فوائد مستحقة الدفع				
-	-	-	١,١٣٨,٣٩٤	١,١٣٨,٣٩٤
أرصدة دائنة أخرى				
١١٣,٥٠٠,٠٠٠	١١٣,٥٠٠,٠٠٠	٢٩٩,٣٨٩,٣٤١	٥,٥٣٧,٧٣٤	٤١٨,٤٢٧,٠٧٥
<b>مجموع المطلوبات</b>				
٥,٦٠٧,١٥٩	٥,٦٠٧,١٥٩	٦,١٥٨,٢٣٩	٣٧١,٢٤٤	١٢,١٣٦,٦٤٢
<b>فجوة إعادة تسعير الفائدة</b>				



## ٢٥. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية الأرصدة لدى البنوك والقروض الممنوحة للمؤسسات المالية لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبلها وقروض اسكان الموظفين والأوراق المالية. وتتضمن المطلوبات المالية اسناد القرض الصادر عن الشركة وقرض البنك المركزي.

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.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

				٢٠١٨
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
٣٨٠,٧٦٥	-	-	٣٨٠,٧٦٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
				٢٠١٧
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
٣٩٧,٣٢٠	-	-	٣٩٧,٣٢٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

## ٢٦. إدارة المخاطر المالية

تعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

### 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 والقروض التي تمنحها الشركة للمؤسسات المالية لإعادة تمويل القروض السكنية الممنوحة من قبلها، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية من خلال استخدام معايير للإقراض ووضع حدود ائتمانية، علماً بأن الشركة لا تتحمل مخاطر تعثر القروض السكنية المعاد تمويلها من قبل الشركة حيث تتحملها المؤسسة المالية بالكامل.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٧٠) مليون دينار من إجمالي رصيد قروض إعادة تمويل الرهن العقاري كما في نهاية عام ٢٠١٨، مقابل (٦٠) مليون دينار كما في نهاية عام ٢٠١٧.

### مخاطر أسعار الفائدة

إن الأدوات المالية خاضعة لمخاطر تقلبات أسعار الفوائد وعدم التوافق في آجال الموجودات والمطلوبات. وتقوم لجنة إدارة الموجودات والمطلوبات في الشركة بإدارة مثل هذه المخاطر من خلال العمل على موائمة آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات والقيام بمراجعة مستمرة لأسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. 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.

#### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها، وللوقاية من هذه المخاطر تقوم الإدارة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات ومواءمة أجالها، ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية:

٢٠١٨	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
اسناد قرض	١٨٧,٠٠٠,٠٠٠	١٦٥,٥٠٠,٠٠٠	١٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٩٠,٥٠٠,٠٠٠
قرض البنك المركزي	-	-	١٧,٢٢٨,٧٨٩	١٧,٢٢٨,٧٨٩
فوائد مستحقة الدفع	٥,٥٩٣,٨٠٠	-	-	٥,٥٩٣,٨٠٠
أرصدة دائنة أخرى	١,٤٧٣,٢١٣	-	-	١,٤٧٣,٢١٣
	١٩٤,٠٦٧,٠١٣	١٦٥,٥٠٠,٠٠٠	١٥٥,٢٢٨,٧٨٩	٥١٤,٧٩٥,٨٠٢

٢٠١٧	أقل من سنة	سنة إلى سنتين	أكثر من سنتين	المجموع
اسناد قرض	١١٣,٥٠٠,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	٣٩٦,٥٠٠,٠٠٠
قرض البنك المركزي	-	-	١٦,٣٨٩,٣٤١	١٦,٣٨٩,٣٤١
فوائد مستحقة الدفع	٤,٣٩٩,٣٤٠	-	-	٤,٣٩٩,٣٤٠
أرصدة دائنة أخرى	١,١٣٨,٣٩٤	-	-	١,١٣٨,٣٩٤
	١١٩,٠٣٧,٧٣٤	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	١١٤,٣٨٩,٣٤١	٤١٨,٤٢٧,٠٧٥

#### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق الاستثمار في محافظ استثمارية مضمونة رأس المال ولدى مؤسسات مالية تتمتع بملاءة مالية عالية وبما لا يزيد عن ٢٠% من حقوق الملكية لدى الشركة وفقاً لسياسة استثمار معتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة (٣٨,٠٧٧) دينار لعام ٢٠١٨، مقابل (٣٩,٧٣٢) دينار لعام ٢٠١٧.

#### ٢٧ . 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.

# **Jordan Mortgage Refinance Company**

**Public Shareholding Company**

**Financial Statements**

**31 December 2018**

**Jordan Mortgage Refinance Company  
Public Shareholding Company**

---

	<u>Pages</u>
- Independent auditors' report	2 - 3
- Statement of financial position	4
- Statement of profit or loss	5
- Statement of comprehensive income	6
- Statement of changes in equity	7
- Statement of cash flows	8
- Notes to the financial statements	9 - 22



## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To The Shareholders of  
Jordan Mortgage Refinance Company  
Public Shareholding Company  
Amman - Jordan**

### **Opinion**

We have audited the financial statements of Jordan Mortgage Refinance Company PLC, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2018, and statement of profit or loss, statement of comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2018, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs).

### **Basis for Opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in the Hashemite Kingdom of Jordan, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### **Key Audit Matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current year. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. We have determined the matters described below to be the key audit matters to be communicated in our report.

#### **(1) Provision for Expected Credit Loss**

Included in the accompanying financial statements at the end of the year 2018 financial assets totaling JOD (516,941,759), as the provision for the expected credit loss of these financial assets are dependent on the management's estimates of different variables, the adequacy of the provision is considered a key audit matter. The audit procedures performed by us to address this key audit matter included inquiring from management about the methodology used in calculating the provision and assessing the reasonableness of estimates and assumptions used by the management in calculating the provision amount. We have also inquired about the management's collection procedures and the amounts collected post year end.

### **Other Information**

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

### **Responsibilities of Management for the Financial Statements**

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

#### **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.
- We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.
- From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

#### **Report on Other Legal and Regulatory Requirements**

The Company maintains proper accounting records and the accompanying financial statements are in agreement therewith and with the financial data presented in the Board of Directors' report, and we recommend the General Assembly to approve it.

6 February 2019  
Amman - Jordan



  
**Arab Professionals**  
**Ibrahim Hammoudeh**  
License No. (606)

**Jordan Mortgage Refinance Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Statement of financial position**  
**As at 31 December 2018**

(In Jordanian Dinar)

	<u>Notes</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Assets</b>			
Cash and cash equivalents	3	6,322,860	5,316,075
Deposits at banks	4	2,497,239	5,000,000
Refinance loans	5	506,249,981	407,771,264
Employees' housing loans	6	594,717	568,360
Interest receivable		6,648,067	5,033,330
Financial assets at amortized cost	7	5,997,627	6,000,000
Financial assets at fair value through other comprehensive income	8	380,765	397,320
Other assets	9	20,587	20,461
Property and equipment	10	435,832	456,907
<b>Total Assets</b>		<u>529,147,675</u>	<u>430,563,717</u>
<b>Liabilities and Equity</b>			
<b>Liabilities</b>			
Bonds	11	490,500,000	396,500,000
Central Bank of Jordan loan	12	17,228,789	16,389,341
Accrued interest		5,593,800	4,399,340
Other liabilities	13	1,473,213	1,138,394
<b>Total Liabilities</b>		<u>514,795,802</u>	<u>418,427,075</u>
<b>Equity</b>	14		
Paid - in capital		5,000,000	5,000,000
Statutory reserve		2,656,224	2,198,954
Voluntary reserve		1,949,774	1,949,774
Special reserve		1,504,410	1,253,500
Fair value adjustments		( 388,128)	( 371,573)
Retained earnings		3,629,593	2,105,987
<b>Total Equity</b>		<u>14,351,873</u>	<u>12,136,642</u>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<u>529,147,675</u>	<u>430,563,717</u>

"The attached notes from (1) to (27) form an integral part of these financial statements"

**Jordan Mortgage Refinance Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Statement of profit or loss**  
**For the Year Ended 31 December 2018**

(In Jordanian Dinar)

	Notes	2018	2017
Interest income	15	25,213,200	19,651,913
Interest expense	16	( 19,666,870)	( 15,276,052)
<b>Gross operating income</b>		<b>5,546,330</b>	<b>4,375,861</b>
Administrative expenses	17	( 887,968)	( 888,052)
Depreciation	10	( 28,791)	( 27,057)
Provision for expected credit loss		( 56,932)	-
Other revenues		56	-
Fees and other expenses	18	( 55,000)	( 53,571)
<b>Profit before income tax</b>		<b>4,517,695</b>	<b>3,407,181</b>
Income tax expense	22	( 1,113,506)	( 789,038)
<b>Profit for the year</b>		<b>3,404,189</b>	<b>2,618,143</b>
<b>Basic and diluted earnings per share</b>	19	<b>0.681</b>	<b>0.524</b>

"The attached notes from (1) to (27) form an integral part of these financial statements"



**Jordan Mortgage Refinance Company  
Public Shareholding Company  
Statement of comprehensive income  
For the Year Ended 31 December 2018**

(In Jordanian Dinar)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Profit for the year	3,404,189	2,618,143
Other comprehensive income		
Changes in fair value of financial assets	( 16,555)	( 322,823)
<b>Total comprehensive income for the year</b>	<u><b>3,387,634</b></u>	<u><b>2,295,320</b></u>

"The attached notes from (1) to (27) form an integral part of these financial statements"

**Jordan Mortgage Refinance Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Statement of Changes in Equity**  
**For the Year Ended 31 December 2018**

(In Jordanian Dinar)

	Paid Capital	Statutory Reserve	Reserves	Voluntary Reserve	Special Reserve	Fair Value Adjustments	Retained Earnings	Total
Balance at 1 January 2018	5,000,000	2,198,954	-	1,949,774	1,253,500	( 371,573)	2,105,987	12,136,642
Impact of adopting IFRS (9)	-	-	-	-	-	-	( 222,403)	( 222,403)
Restated opening balance under IFRS (9)	5,000,000	2,198,954	-	1,949,774	1,253,500	( 371,573)	1,883,584	11,914,239
Dividends paid	-	-	-	-	-	-	( 950,000)	( 950,000)
Total comprehensive income	-	-	-	-	-	( 16,555)	3,404,189	3,387,634
Reserves	-	457,270	-	-	250,910	-	( 708,180)	-
Balance at 31 December 2018	5,000,000	2,656,224	-	1,949,774	1,504,410	( 388,128)	3,629,593	14,351,873
Balance at 1 January 2017	5,000,000	1,852,879	-	1,949,774	1,019,320	( 48,750)	718,099	10,491,322
Dividends paid	-	-	-	-	-	-	( 650,000)	( 650,000)
Total comprehensive income	-	-	-	-	-	( 322,823)	2,618,143	2,295,320
Reserves	-	346,075	-	-	234,180	-	( 580,255)	-
Balance at 31 December 2017	5,000,000	2,198,954	-	1,949,774	1,253,500	( 371,573)	2,105,987	12,136,642

"The attached notes from (1) to (27) form an integral part of these financial statements"

**Jordan Mortgage Refinance Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Statement of Cash Flows**  
**For the Year Ended 31 December 2018**

(In Jordanian Dinar)

	2018	2017
<b>Operating Activities</b>		
Profit for the year before income tax	4,517,695	3,407,181
Depreciation	28,791	27,057
Provision for expected credit loss	56,932	-
Central Bank of Jordan loan	863,949	821,855
Financial assets premium amortization	-	1,455
<b>Changes in working capital</b>		
Deposits at banks	2,500,000	22,000,000
Interests receivable	( 1,614,737)	( 1,737,708)
Refinance loans	( 98,745,768)	( 159,745,768)
Employees' housing loans	( 32,364)	21,407
Other assets	( 126)	10,027
Accrued interests	1,169,959	1,527,668
Bonds	94,000,000	140,000,000
Income tax paid	( 844,777)	( 415,673)
Other liabilities	66,090	( 122,331)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<u>1,965,644</u>	<u>5,795,170</u>
<b>Investing Activities</b>		
Property and equipment	( 7,716)	( 15,708)
Financial assets measured at amortized cost	-	( 1,000,000)
<b>Net cash flows used in investing activities</b>	<u>( 7,716)</u>	<u>( 1,015,708)</u>
<b>Financing Activities</b>		
Dividends paid	( 950,000)	( 650,000)
<b>Changes in cash and cash equivalents</b>	1,007,928	4,129,462
Cash and cash equivalents, beginning of year	<u>5,316,075</u>	<u>1,186,613</u>
<b>Cash and cash equivalents, end of year</b>	<u>6,324,003</u>	<u>5,316,075</u>

"The attached notes from (1) to (27) form an integral part of these financial statements"

**Jordan Mortgage Refinance Company**  
**Public Shareholding Company**  
**Notes to the Financial Statements**  
**31 December 2018**

(In Jordanian Dinar)

**1 . General**

Jordan Mortgage Refinance Company was established on 5 June 1996 in accordance with Jordanian Companies Law No. (22) Of 1997 and registered under No. (314) as a public shareholding company and was granted the operating license on 22 July 1996. The Company's head office is in the Hashemite Kingdom of Jordan and its main objectives are:

- Development and improvement of the housing finance market in Jordan by enabling licensed banks and other financial institutions to increase their participation in granting housing loans.
- Enhancement and development of the capital market in Jordan by issuing medium and long-term bonds.

The Company stocks are listed in Amman Stock Exchange – Jordan.

The financial statements were authorized for issue by the Company's Board of Directors in their meeting held on 6 February 2019.

**2 . Summary of Accounting Policies**

**Basis of preparation**

The financial statements of the Company have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

The financial statements have been prepared on a historical cost basis except for investment securities, which have been measured at fair value.

The financial statements are presented in the Jordanian Dinar, which is the functional currency of the Company.

The accounting policies are consistent with those used in the previous year, except for the adoption of new and amended standards effective as at the beginning of the year.

Starting 2018, the Company has changed the loan loss impairment policy by replacing the incurred loss approach with the expected credit loss (ECL) approach as described by the provisions of IFRS 9 which has resulted in a change to the opening balance of the retained earnings by JOD (222,403).

**Adoption of new and revised IFRS standards**

The following standards have been published that are mandatory for accounting periods after 31 December 2018. Management anticipates that the adoption of new and revised Standards will have no material impact on the financial statements of the Company.

Standard No.	Title of Standards	Effective Date
IFRS 16	Leases	1 January 2019
IFRS 17	Insurance Contracts	1 January 2021

#### Use of Estimates

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amount of financial assets and liabilities and disclosure of contingent liabilities. These estimates and assumptions also affect the revenues, expenses and the provisions. Such estimates are necessarily based on assumptions about several factors involving varying degrees of judgment and uncertainty and actual results may differ resulting in future changes in such provisions.

Management believes that the estimates are reasonable and are as follows:

- Management reviews periodically the tangible assets in order to assess the depreciation for the year based on the useful life and future economic benefits. Any impairment is taken to the statement of profit or loss.
- The measurement of impairment losses under IFRS 9 requires judgment, in particular, the estimation of the amount and timing of future cash flows and collateral values when determining impairment losses and the assessment of a significant increase in credit risk. These estimates are driven by a number of factors, changes in which can result in different levels of allowances. Elements of the expected credit loss model that are considered accounting judgments and estimates include Probability of default (PD), Loss given default (LGD) and Exposure at default (EAD).

#### Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents are carried in the statement of financial position at cost. For the purposes of the Cash flow statement, cash and cash equivalents comprise of cash on hand, deposits held at call with banks, other short-term highly liquid investments.

#### Accrual Accounts

Accrued payments are recognized upon receiving goods or performance of services.

#### Financial Assets at Fair Value through Other Comprehensive Income

These financial assets represent investments in equity instruments held for the purpose of generating gain on a long term and not for trading purpose.

Financial assets at fair value through other comprehensive income initially stated at fair value plus transaction costs at purchase date.

Subsequently, they are measured at fair value with gains or losses arising from changes in fair value recognized in the statement of other comprehensive income and within owner's equity, including the changes in fair value resulting from translation of non-monetary assets stated at foreign currency. Gain or Loss from the sale of these investments should be recognized in the statement of comprehensive income and within owner's equity, and the balance of the revaluation reserve for these assets should be transferred directly to the retained earnings and not to the statement of profit or loss.

These assets are not subject to impairment testing.

Dividends are recorded in the statement of profit or loss on a separate line item.

#### Financial Assets at Amortized Cost

They are the financial assets which the Company's management intends according to its business model to hold for the purpose of collecting contractual cash flows which comprise the contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the outstanding principal.

Those financial assets are stated at cost upon purchase plus acquisition expenses. Moreover, the issue premium / discount are amortized using the effective interest rate method, and recorded to the interest account. Provisions associated with the decline in value of these investments leading to the inability to recover the investment or part therefore are deducted, and any impairment loss in its value is recorded in the statement of profit or loss.

The amount of the impairment loss recognized is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the original effective interest rate.

It is not allowed to reclassify any financial assets from / to this category except for certain cases specified in the International Financial Reporting Standards (in the case of selling any of these assets before its maturity date, the result should be recorded in a separate line item in the statement of profit or loss, disclosures should be made in accordance to the requirements of International Financial Reporting Standards).

#### Impairment of financial assets

The Company has changed the loan loss impairment method by replacing IAS 39's incurred loss approach with an expected credit loss approach as described by the provisions of IFRS 9.

The expected credit loss allowance is based on the credit losses expected to arise over the life of the asset (the lifetime expected credit loss), unless there has been no significant increase in credit risk since origination, in which case, the allowance is based on the 12 months' expected credit loss.

The 12 months' expected credit loss is the portion of lifetime expected credit loss that represent the expected credit loss that result from default events on a financial instrument that are possible within the 12 months after the reporting date.

The Company has established a policy to perform an assessment, at the end of each reporting period, of whether a financial instrument's credit risk has increased significantly since initial recognition, by considering the change in the risk of default occurring over the remaining life of the financial instrument.

Based on the above process, the Company groups its assets that are subject to impairment test into Stage 1, Stage 2, and Stage 3 as described below:

**Stage 1:** Includes financial instruments that have not deteriorated significantly in credit quality since initial recognition or that has low credit risk at the reporting date. At this stage, a 12-month expected credit losses are recognized and interest revenue is calculated on the gross carrying amount of the asset.

**Stage 2:** Includes financial instruments that have deteriorated significantly in credit quality since initial recognition but that do not have objective evidence of a credit loss event. At this stage, a lifetime expected credit losses are recognized Interest revenue is still calculated on the asset's gross carrying amount.

**Stage 3:** Includes financial assets that have objective evidence of impairment at the reporting date. At this stage, a lifetime expected credit losses are recognized Interest revenue is calculated on the net carrying amount (i.e. reduced for expected credit losses).

#### Fair value

For fair value of investments, which are traded in organized financial markets, is determined by reference to the quoted market bid price at the close of the business on the statement of financial position date. For investments which are listed in inactive stock markets, traded in small quantities or have no current prices, the fair value is measured using the current value of cash flows or any other method adopted. If there is no reliable method for the measurement of these investments, then they are stated at cost less any impairment in their value.

#### Property and Equipment

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment loss. When assets are sold or retired, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain or loss resulting from their disposal is included in the statements of profit or loss.

The initial cost of property and equipment comprises its purchase price, including import duties and non-refundable purchase taxes and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Expenditures incurred after the fixed assets have been put into operation, such as repairs and maintenance and overhaul costs, are normally charged to income in the period the costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of an item of property and equipment beyond its originally assessed standard of performance, the expenditures are capitalized as an additional cost of property and equipment.

Depreciation is computed on a straight-line basis using the following annual depreciation rates:

Buildings	2-20%
Furniture & Fixtures	15-25%
Vehicles	20%
Computers	30%

The useful life and depreciation method are reviewed periodically to ensure that the method and period of depreciation are consistent with the expected pattern of economic benefits from items of property and equipment.

#### Loans and bonds

Interest on long-term loans and bonds are recorded using the accrual basis of accounting and recognized in the statement of profit or loss.

#### Provisions

Provisions are recognized when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount can be made.

#### Provision for End of Service Indemnity

The provision for end of service indemnity is calculated based on the contractual provisions of the employment.

#### Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position when there is a legally enforceable right to offset the recognized amounts and the Company intends to either settle them on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

#### Revenues

Revenues from sale of goods are recognized when control transferred to the buyer, while revenues from rendering services are recognized over time and according to percentage of completion. In all cases, it is necessary that the amount of revenue can be measured reliably.

Revenue is recognized when it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company and the amount of revenue can be measured reliably.

Interest is recognized on a time proportion basis that reflects the effective yield on the assets.

Dividends are recognized when the Company's right to receive payment is established.

Other revenues are recorded according to the accrual basis.

#### Income tax

Income tax expenses are accounted for on the basis of taxable income. Taxable income differs from income declared in the financial statements because the latter includes non-taxable revenues or disallowed taxable expenses in the current year but deductible in subsequent years, accumulated losses acceptable by the tax law, and items not accepted for tax purposes or subject to tax.

Taxes are calculated on the basis of the tax rates according to the prevailing laws, regulations, and instructions of the countries where the Company operates.

### 3 . Cash and Cash Equivalents

	2018	2017
Cash at banks	697,924	960
Deposits for period less than 3 month	5,626,079	5,315,115
	6,324,003	5,316,075
Provision for expected credit loss	( 1,143)	-
	6,322,860	5,316,075

The movement on the provision for expected credit loss was as follow:

	2018	2017
Impact of adopting IFRS (9)	967	-
Provision for expected credit loss for the year	176	-
	1,143	-

Annual interest rate for bank deposit is (5.25%).

#### 4 . Deposits at Banks

	2018	2017
Deposits for period more than 3 months and less than 6 months	2,500,000	-
Deposits for period more than 9 months and less than 1 year	-	5,000,000
Provision for expected credit loss	( 2,761)	-
	<u>2,497,239</u>	<u>5,000,000</u>

The movement on the provision for expected credit loss was as follow:

	2018	2017
Impact of adopting IFRS (9)	12,231	-
Provision for expected credit loss for the year	2,761	-
Recovered amount due to balance and interest change	( 12,231)	-
	<u>2,761</u>	<u>-</u>

Annual interest rate for bank deposits is (6.650%).

#### 5 . Refinance Loans

This item represents loans granted to local banks for the purpose of financing housing loans.

	2018	2017
Balance at 1 January	407,771,264	248,025,496
Granted loans	207,500,000	214,000,000
Repaid loans	( 108,754,232)	( 54,254,232)
	<u>506,517,032</u>	<u>407,771,264</u>
Provision for expected credit loss	( 267,051)	-
	<u>506,249,981</u>	<u>407,771,264</u>

The movement on the provision for expected credit loss was as follow:

	2018	2017
Impact of adopting IFRS (9)	201,165	-
Provision for expected credit loss for the year	65,886	-
	<u>267,051</u>	<u>-</u>

The aggregate amounts of annual principal maturities of refinance loans are as follows:

Year	JOD
2019	197,254,232
2020	170,754,232
2021	118,254,232
2022	254,232
2023	<u>20,000,104</u>
	<u>506,517,032</u>

These loans earn interest ranges between (4.30% ) and (7%) yearly.



6 . Employees' housing loans

	2018	2017
Balance at 1 January	568,360	589,767
Granted loans	71,582	48,800
Repaid loans	( 39,218)	( 70,207)
Provision for expected credit loss	( 6,007)	-
	<u>594,717</u>	<u>568,360</u>

The movement on the provision for expected credit loss was as follow:

	2018	2017
Impact of adopting IFRS (9)	5,684	-
Provision for expected credit loss	323	-
	<u>6,007</u>	<u>-</u>

7 . Financial assets at amortized costs

	Interest rate	2018	2017
Water Authority bonds, issue number (69) , maturity date 10/11/2026	6.484%	5,000,000	5,000,000
Al-Ahli Bank bonds, maturity date 12/10/2023	7.5%	1,000,000	1,000,000
Provision for expected credit loss		( 2,373)	-
		<u>5,997,627</u>	<u>6,000,000</u>

The movement on the provision for expected credit loss was as follow:

	2018	2017
Impact of adopting IFRS (9)	2,356	-
Provision for expected credit loss	17	-
	<u>2,373</u>	<u>-</u>

8 . Financial assets at fair value through other comprehensive income

This represents the fair value investment of (2.85%) of Jordan Loan Guarantee Corp. capital, a public shareholding company.

**Jordan Mortgage Refinance Company PLC**  
**Notes to the Financial Statements (Continued)**  
**31 December 2018**

**9 . Other Assets**

	2018	2017
Prepaid expenses	18,939	18,813
Refundable deposits	1,648	1,648
	<u>20,587</u>	<u>20,461</u>

**10 . Property and Equipment**

	Land	Buildings	Furniture & Fixtures	Vehicles	Computers	Total
<b>Cost</b>						
Balance at 1/1/2018	176,400	410,608	112,507	59,700	82,598	841,813
Additions	-	-	380	-	7,336	7,716
Disposals	-	-	-	-	( 232)	( 232)
Balance at 31/12/2018	<u>176,400</u>	<u>410,608</u>	<u>112,887</u>	<u>59,700</u>	<u>89,702</u>	<u>849,297</u>
<b>Accumulated depreciation</b>						
Balance at 1/1/2018	-	180,248	98,173	29,159	77,326	384,906
Depreciation	-	9,428	3,939	10,180	5,244	28,791
Disposals	-	-	-	-	( 232)	( 232)
Balance at 31/12/2018	-	<u>189,676</u>	<u>102,112</u>	<u>39,339</u>	<u>82,338</u>	<u>413,465</u>
Net book value at 31/12/2018	<u>176,400</u>	<u>220,932</u>	<u>10,775</u>	<u>20,361</u>	<u>7,364</u>	<u>435,832</u>
<b>Cost</b>						
Balance at 1/1/2017	176,400	407,750	118,934	59,700	82,627	845,411
Additions	-	2,858	12,647	-	203	15,708
Disposals	-	-	( 19,074)	-	( 232)	( 19,306)
Balance at 31/12/2017	<u>176,400</u>	<u>410,608</u>	<u>112,507</u>	<u>59,700</u>	<u>82,598</u>	<u>841,813</u>
<b>Accumulated depreciation</b>						
Balance at 1/1/2017	-	170,688	114,794	18,980	72,693	377,155
Depreciation	-	9,560	2,453	10,179	4,865	27,057
Disposals	-	-	( 19,074)	-	( 232)	( 19,306)
Balance at 31/12/2017	-	<u>180,248</u>	<u>98,173</u>	<u>29,159</u>	<u>77,326</u>	<u>384,906</u>
Net book value at 31/12/2017	<u>176,400</u>	<u>230,360</u>	<u>14,334</u>	<u>30,541</u>	<u>5,272</u>	<u>456,907</u>

**11 . Bonds**

This item represents bonds issued by the company and carry an annual interest rate between (3.35%) and (6%).

	2018	2017
Balance at 1 January	396,500,000	256,500,000
Issued bonds	207,500,000	209,000,000
Repaid bonds	<u>( 113,500,000)</u>	<u>( 69,000,000)</u>
	<u>490,500,000</u>	<u>396,500,000</u>

The bonds outstanding balance is payable as follows:

Year	JOD
2019	187,000,000
2020	165,500,000
2021	118,000,000
2022	-
2023	<u>20,000,000</u>
	<u>490,500,000</u>

**12 . Central Bank of Jordan loan**

This item represents the present value of the debt instrument of JOD (40,275,412) issued to the favor of Central Bank of Jordan. The instrument matures at 7/6/2035 and carries fixed interest rate of (5.122%) per annum payable on the instrument's maturity date.

**13 . Other Liabilities**

	2018	2017
Provision for income tax (Note 22)	869,577	600,848
Provision for end of services indemnity	424,973	370,747
Employees medication	111,724	100,970
Board of Directors' remunerations	55,000	53,571
Provision for employees' vacations	5,194	5,194
Accrued expenses	6,441	6,760
Other	304	304
	<u>1,473,213</u>	<u>1,138,394</u>

**14 . Equity**

**Paid in Capital**

The Company's authorized and paid up capital is JOD (5) Million divided equally into (5) Million shares with par value of JOD (1) each as at 31 December 2018 and 2017.

**Statutory Reserve**

The accumulated amounts in this account represent 10% of the Company's net income before income tax according to the Companies Law. The statutory reserve is not available for distribution to shareholders.

**Voluntary Reserve**

The accumulated amounts in this account represent cumulative appropriations not exceeding 20% of net income. This reserve is available for distribution to shareholders.

**Special Reserve**

The accumulated amounts in this account represent the provision taken by the Company against its exposure to interest rate risk.

**Dividends**

The General Assembly has resolved in its meeting held in 2018 to distribute 19% cash dividends to the shareholders.

The Board of Director will propose to the General Assembly in its meeting which will be held in 2019 to distribute 35% cash dividends to shareholders.

**15 . Interest Income**

	2018	2017
Interest on refinance loans	24,214,432	18,492,187
Treasury bonds interest	395,871	337,724
Interest on time deposits	555,462	807,762
Interest on employee's housing loans	13,685	14,240
Refinance loans commission	33,750	-
	<u>25,213,200</u>	<u>19,651,913</u>

**Jordan Mortgage Refinance Company PLC**  
**Notes to the Financial Statements (Continued)**  
**31 December 2018**

**16 . Interest Expense**

	2018	2017
Interest on bonds	18,765,399	14,425,294
Interest on Central Bank of Jordan loan	863,949	821,855
Others	37,522	28,903
	<u>19,666,870</u>	<u>15,276,052</u>

**17 . Administrative Expenses**

	2018	2017
Salaries and benefits	410,695	410,398
Social security	57,622	53,402
Board of Directors' transportation	118,910	105,618
End of service indemnity and vacations	54,227	79,373
Employees bonus	77,686	61,233
Health, life and accidents insurance	44,259	54,779
Employees' provident fund	30,619	30,778
Professional fees	17,050	16,886
Building and insurance expenses	13,182	14,440
Employees' training	9,946	10,730
Maintenance	9,015	8,137
Utilities	7,289	7,401
Hospitality	4,370	5,922
Fees and subscriptions	5,336	5,702
Donations	7,500	5,000
Stationery and publications	4,988	4,700
Vehicles expenses	5,431	4,206
Post and telephone	2,505	2,553
Advertisement	2,656	1,681
Travel and transfers	1,185	-
Companies Controller fees	600	600
Miscellaneous	2,897	4,513
	<u>887,968</u>	<u>888,052</u>

**18 . Fees and Other Expenses**

	2018	2017
Board of Director's remunerations	<u>55,000</u>	<u>53,571</u>

**19 . Basic and Diluted Earnings per Share**

	2018	2017
Profit for the year	3,404,189	2,618,143
Weighted average number of shares	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
	<u>0.681</u>	<u>0.524</u>

**20 . Executive Management remuneration**

The remuneration of executive management during the years 2018 and 2017 amounted to JOD (237,426) and JOD (238,787) respectively.

**21 . Segment Reporting**

The Company is engaged mainly in one activity which is mortgages refinancing within the territory of the Hashemite Kingdom of Jordan.

**22 . Income Tax**

The movement on provision for the income tax during the year is as follows:

	2018	2017
Balance at beginning of the year	600,848	227,483
Income tax expense for the year	1,113,506	789,038
Income tax paid	( 844,777)	( 415,673)
Balance at end of the year (Note 13)	<u>869,577</u>	<u>600,848</u>

Income tax expense for the year in the statement of profit or loss consists of the following:

	2018	2017
Income tax expense for the year	<u>1,113,506</u>	<u>789,038</u>

The following is the reconciliation between declared income and taxable income:

	2018	2017
Declared income	4,517,695	3,407,181
Tax exempted income	( 31,246)	( 241,070)
Tax unacceptable expenses	153,159	121,548
Taxable income	<u>4,639,608</u>	<u>3,287,659</u>
Income tax rate	24%	24%
Effective tax rate	24.6%	23%

- The Company has settled its tax liabilities with the Income Tax Department up to the year ended 2015.
- The income tax return for the years 2016 and 2017 has been filed with the Income Tax Department, but the Department has not reviewed the Company's records till the date of this report.
- The income tax provision for the year 2018 was calculated in accordance with the Income Tax Law.

**Jordan Mortgage Refinance Company PLC**  
**Notes to the Financial Statements (Continued)**  
**31 December 2018**

**23 . Analysis of the Maturities of Assets and Liabilities**

The following table illustrates the analysis of assets and liabilities according to the expected period of their recoverability or settlement.

	2018	Up to one year	More than one year	Total
<b>Assets</b>				
Cash and cash equivalents		6,322,860	-	6,322,860
Deposits at banks		2,497,239	-	2,497,239
Refinance loans		197,254,232	308,995,749	506,249,981
Employees' housing loans		39,218	555,499	594,717
Interest receivable		6,648,067	-	6,648,067
Financial assets at amortized cost		-	5,997,627	5,997,627
Financial assets at fair value through other comprehensive income		-	380,765	380,765
Other assets		20,587	-	20,587
Property and equipment		-	435,832	435,832
<b>Total Assets</b>		<b>212,782,203</b>	<b>316,365,472</b>	<b>529,147,675</b>
<b>Liabilities</b>				
Bonds		187,000,000	303,500,000	490,500,000
Central Bank of Jordan loan		-	17,228,789	17,228,789
Accrued interest		5,593,800	-	5,593,800
Other liabilities		1,473,213	-	1,473,213
<b>Total Liabilities</b>		<b>194,067,013</b>	<b>320,728,789</b>	<b>514,795,802</b>
	2017	Up to one year	More than one year	Total
<b>Assets</b>				
Cash and cash equivalents		5,316,075	-	5,316,075
Deposits at banks		5,000,000	-	5,000,000
Refinance loans		108,754,232	299,017,032	407,771,264
Employees' housing loans		37,812	530,548	568,360
Interest receivable		5,033,330	-	5,033,330
Financial assets at amortized cost		-	6,000,000	6,000,000
Financial assets at fair value through other comprehensive income		-	397,320	397,320
Other assets		20,461	-	20,461
Property and equipment		-	456,907	456,907
<b>Total Assets</b>		<b>124,161,910</b>	<b>306,401,807</b>	<b>430,563,717</b>
<b>Liabilities</b>				
Bonds		113,500,000	283,000,000	396,500,000
Central Bank of Jordan loan		-	16,389,341	16,389,341
Accrued interest		4,399,340	-	4,399,340
Other liabilities		1,138,394	-	1,138,394
<b>Total Liabilities</b>		<b>119,037,734</b>	<b>299,389,341</b>	<b>418,427,075</b>

**Jordan Mortgage Refinance Company PLC**  
**Notes to the Financial Statements (Continued)**  
**31 December 2018**

**24 . Interest Rate Re-pricing Gap**

The Company adopts the assets - liabilities compatibility principle and the suitability of maturities to narrow gaps through categorizing assets and liabilities into various maturities or price review maturities, whichever are nearer, to lower risks in interest rates, studying gaps in the related interest rates.

2018	Up to one year	More than one year	Non-interest bearing	Total
<b>Assets</b>				
Cash and cash equivalents	6,322,860	-	-	6,322,860
Deposits at banks	2,497,239	-	-	2,497,239
Refinance loans	197,254,232	308,995,749	-	506,249,981
Employees' housing loans	39,218	555,499	-	594,717
Interest receivable	-	-	6,648,067	6,648,067
Financial assets at amortized cost	-	5,997,627	-	5,997,627
Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	380,765	380,765
Other assets	-	-	20,587	20,587
Property and equipment	-	-	435,832	435,832
<b>Total Assets</b>	<b>206,113,549</b>	<b>315,548,875</b>	<b>7,485,251</b>	<b>529,147,675</b>
<b>Liabilities</b>				
Bonds	187,000,000	303,500,000	-	490,500,000
Central Bank of Jordan loan	-	17,228,789	-	17,228,789
Accrued interest	-	-	5,593,800	5,593,800
Other liabilities	-	-	1,473,213	1,473,213
<b>Total Liabilities</b>	<b>187,000,000</b>	<b>320,728,789</b>	<b>7,067,013</b>	<b>514,795,802</b>
<b>Net</b>	<b>19,113,549</b>	<b>( 5,179,914)</b>	<b>418,238</b>	<b>14,351,873</b>

2017	Up to one year	More than one year	Non-interest bearing	Total
<b>Assets</b>				
Cash and cash equivalents	5,315,115	-	960	5,316,075
Deposits at banks	5,000,000	-	-	5,000,000
Refinance loans	108,754,232	299,017,032	-	407,771,264
Employees' housing loans	37,812	530,548	-	568,360
Interest receivable	-	-	5,033,330	5,033,330
Financial assets at amortized cost	-	6,000,000	-	6,000,000
Financial assets at fair value through other comprehensive income	-	-	397,320	397,320
Other assets	-	-	20,461	20,461
Property and equipment	-	-	456,907	456,907
<b>Total Assets</b>	<b>119,107,159</b>	<b>305,547,580</b>	<b>5,908,978</b>	<b>430,563,717</b>
<b>Liabilities</b>				
Bonds	113,500,000	283,000,000	-	396,500,000
Central Bank of Jordan loan	-	16,389,341	-	16,389,341
Accrued interest	-	-	4,399,340	4,399,340
Other liabilities	-	-	1,138,394	1,138,394
<b>Total Liabilities</b>	<b>113,500,000</b>	<b>299,389,341</b>	<b>5,537,734</b>	<b>418,427,075</b>
<b>Net</b>	<b>5,607,159</b>	<b>6,158,239</b>	<b>371,244</b>	<b>12,136,642</b>

**25 . Fair Value of Financial Instruments**

Financial instruments comprise of financial assets and financial liabilities. Financial assets of the Company include cash and cash equivalents and refinance loans. Financial liabilities of the Company include bonds, Government's loans and accrued interest.

The fair values of the financial assets and liabilities are not materially different from their carrying values as most of these items are either short-term in nature or re-priced frequently.

Financial assets and financial liabilities measured at fair value in the statement of financial position are grouped into three levels of a fair value hierarchy. The three levels are defined based on the observability of significant inputs to the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.
- Level 3: unobservable inputs for the asset or liability.

2018	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets through other comprehensive income	380,765	-	-	380,765
2017	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets through other comprehensive income	397,320	-	-	397,320

**26 . Financial Risk Management**

**Credit Risk**

Credit risk arises principally from banks' deposits and loans granted to the financial institutions to refinance housing loans. The Company limits its credit risk by adopting conservative lending standards and setting limits to its customers, noting that the Company does not bear any loss arising from any default in the refinanced loans, as it is carried out in full by the financial institutions. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying value of each financial asset.

The balance of the largest client amounted to JOD (70) Million for the year ended 2018 against JOD (60) Million for the year ended 2017.

**Interest Rate Risk**

Interest rate risk is the risk that changes in interest rates will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. As most of the Company's financial instruments have fixed interest rate and carried at amortized cost, the sensitivity of the Company's results or equity to movements in interest rates is not considered significant.



#### Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk that the Company will not be able to meet its net financial obligation. In this respect, the Company's management diversified its funding sources, and managed assets and liabilities taking into consideration liquidity and keeping adequate balances of cash, and cash equivalents and quoted securities.

The table below analysis the Company's financial liabilities into relevant maturity groupings based on the remaining period at the financial position to the contractual maturity date:

2018	Less than one year	One year to two years	More than two years	Total
Bonds	187,000,000	165,500,000	138,000,000	490,500,000
Central Bank of Jordan loan	-	-	17,228,789	17,228,789
Accrued interest	5,593,800	-	-	5,593,800
Other liabilities	1,473,213	-	-	1,473,213
	<u>194,067,013</u>	<u>165,500,000</u>	<u>155,228,789</u>	<u>514,795,802</u>

2017	Less than one year	One year to two years	More than two years	Total
Bonds	113,500,000	185,000,000	98,000,000	396,500,000
Central Bank of Jordan loan	-	-	16,389,341	16,389,341
Accrued interest	4,399,340	-	-	4,399,340
Other liabilities	1,138,394	-	-	1,138,394
	<u>119,037,734</u>	<u>185,000,000</u>	<u>114,389,341</u>	<u>418,427,075</u>

#### Equity Price Risk

Equity price risk results from the change in fair value of the equity securities. The Company manages these risks by investing in capital protected portfolios not exceeding 20% of its equity with reputable financial institutions in accordance with the investment policy set by the Board of Directors. If the quoted market price of listed equity securities had increased or decreased by 10%, the net result for the year would have been reduced / increased by JOD (38,077) during 2018 (2017: JOD 39,732).

#### 27 . Capital Management

The Company's management manages its capital structure with the objective of safeguarding the entity's ability to continue as a going concern and providing an adequate return to shareholders by investing the Company's assets commensurately with the level of risk.