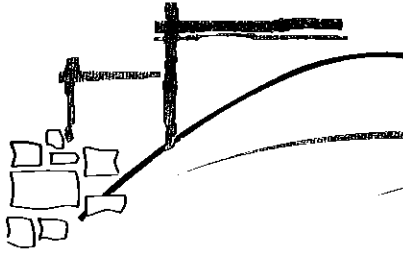


شركة المعاصرون للمشاريع الاسكانية م.ع.م.
Contempro For Housing Projects p.l.c.



٢٠١٩/٣/٢٧
٢٠١٩/٣/٢٧
٢٠١٩/٣/٢٧

الرقم: م.هـ. ٢٠١٩/٣/١٠٤٨

التاريخ: ٢٠١٩/٣/٢٧

السادة/ هيئة الأوراق المالية المحترمين
دائرة الإفصاح المحترمين

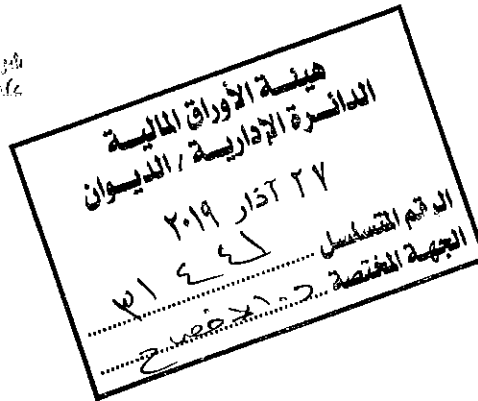
تحية طيبة وبعد ،،،

عملاً بتعليمات الإفصاح الصادرة عن هيئتك الموقرة نرفق لكم طيه الميزانية العمومية بالعربي والحسابات الختامية وتقرير مراقبي الحسابات عن الفترة المنتهية ٣١ كانون أول ٢٠١٨ لشركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية المساهمة العامة المحدودة

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة المعاصرون للمشاريع الاسكانية
المدير العام
إياد محمد العمدة

٢٠١٩/٣/٢٧
٢٠١٩/٣/٢٧
٢٠١٩/٣/٢٧



شركة المعاصرون للمشاريع الاسكانية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن

القوائم المالية للسنة المنتهية في
٣١ كانون الأول ٢٠١٨
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة المعاصرون للمشاريع الاسكانية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

جدول المحتويات

تقرير مدقق الحسابات المستقل

قائمة

أ	قائمة المركز المالي
ب	قائمة الدخل والدخل الشامل
ج	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
د	قائمة التدفقات النقدية

صفحة

٢٩ - ١	إيضاحات حول القوائم المالية
--------	-----------------------------

تقرير مدقق الحسابات المستقل

ع م / ١٢٦٢٢

إلى السادة مساهمي
شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية (شركة مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى .

في رأينا ، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ولأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق . إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة "مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية " في تقريرنا . إننا مستقلون عن الشركة وفق ميثاق قواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين القانونيين بالإضافة الى متطلبات السلوك المهني الأخرى المتعلقة بتدقيقنا للقوائم المالية للشركة في الاردن ، وقد أوفينا بمسؤوليتنا المتعلقة بمتطلبات السلوك المهني الأخرى. ونعتقد بأن بينات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا .

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا أعلاه ، وكما يرد في الإيضاح (٤) حول القوائم المالية ، قامت الشركة بتعديل السياسة المحاسبية المتعلقة بطريقة الاعتراف بالإيرادات بأثر رجعي .

أمر آخر

إن القوائم المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ قد تم تدقيقها من قبل مدقق حسابات آخر وأصدر تقرير غير متحفظ حولها بتاريخ ٢٨ كانون الثاني ٢٠١٨ .

امور تدقيق رئيسية

تعتبر أمور التدقيق الرئيسية ، وفقاً لاجتهادنا المهني ، الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية . وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل ، وفي تكوين رأينا حولها ، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور :

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

خسارة التدني في الشقق الجاهزة والمعدة للبيع

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها بتقييم المنهجية التي تم تطبيقها في اختبار التدني ، كما قمنا بتقييم مدى معقولية الفرضيات الموضوعية من قبل الإدارة ومقدر الأراضي والتقارير الصادرة عنه لتقييم التدني في الشقق الجاهزة والمعدة للبيع . بالإضافة إلى ذلك لقد حصلنا على الدراسة المعدة من قبل الإدارة وقمنا بتقييمها للتأكد من مدى تأثير التغيرات المحتملة على الافتراضات الأساسية ، هذا وقد تم التحقق من اعتمادية هذا المخمن لدى دائرة الأراضي والمساحة .

تشكل الشقق الجاهزة والمعدة للبيع ما نسبته حوالي ٦٢% من موجودات الشركة ، يتعين على الشركة اعداد دراسة لتحديد فيما إذا كان هنالك تدني في قيمة تلك الشقق عند اعداد القوائم المالية للشركة وعكس أثر التدني (إن وجد) على قائمة الدخل وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ، وعليه تقوم الشركة بالاستعانة بخبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الشقق الجاهزة والمعدة للبيع وعكس أثر التدني في قائمة الدخل لتلك الفترة وعليه يعتبر تقدير القيمة العادلة للشقق الجاهزة ومعدة للبيع أمراً هاماً لتدقيقنا .

كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاح حول الشقق الجاهزة والمعدة للبيع والمبينة في الإيضاح رقم (٧).

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى . تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. اننا نتوقع ان يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا . لا يشمل رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها .

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا ، بحيث نُقيّم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو ان المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهرية .

مسؤوليات الادارة والقائمين على اعداد القوائم المالية

إن الادارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تجدها الادارة مناسبة لتمكنها من اعداد القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو عن الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية ، ان الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة، والافصاح ، حسبما يقتضيه الحال ، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي إلا إذا قررت الادارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها ، أو أنه لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك .

ويعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على طريقة إعداد التقارير المالية للشركة .

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق القوائم المالية

إن اهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يشمل رأينا . ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد ، ولا يشكل ضماناً بان تكشف دائماً عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق أي خطأ جوهري في حال وجوده . من الممكن ان تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مجتمعة فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه القوائم المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فإننا نمارس الاجتهاد المهني ونحافظ على الشك المهني طيلة فترة التدقيق . كما نقوم أيضاً :

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وبالتخطيط والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا . ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ ، حيث يشمل الاحتيال على التواطؤ والتزوير والحذف المتعمد والتحريفات أو تجاوز على نظام الرقابة الداخلي .
- بفهم لنظام الرقابة الداخلي ذو الصلة بالتدقيق من أجل تخطيط إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس من أجل إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للشركة .
- بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة .
- باستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الادارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي ، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، في حال وجود حالة جوهرية من عدم التيقن متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن ، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية ، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا . هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا ، ومع ذلك قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالشركة إلى التوقف عن القدرة على الاستمرار كمنشأة عاملة.

- بتقييم العرض الإجمالي ، لهيكل ومحتوى القوائم المالية ، بما في ذلك الإفصاحات ، وفيما إذا كانت القوائم المالية تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل .

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت التدقيق ونتائج التدقيق الهامة ، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا .

كما نقوم بتزويد القائمين على الحوكمة بما يفيد امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية ، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي من الممكن الاعتقاد بانها تؤثر على استقلاليتنا وحيثما ينطبق إجراءات الحماية ذات العلاقة .

من الامور التي تم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة ، نقوم بتحديد أكثر هذه الامور أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية ، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية . نقوم بشرح هذه الامور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الافصاح العلني عنها ، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية ، ان لا يتم ذكر امر معين في تقريرنا في حال كان للافصاح تأثيرات سلبية يتوقع منها ان تفوق منفعتها المصلحة العامة بشكل معقول .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

نحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية تتفق مع القوائم المالية ، ونوصي الهيئة العامة للمساهمين المصادقة على هذه القوائم المالية .

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط) - الأردن

عمان - الأردن

٢٦ آذار ٢٠١٩

A- 8mm

أحمد فتحي شتيوي

إجازة رقم (١٠٢٠)

Deloitte & Touche (M.E.)

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

010105

قائمة (أ)

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن
قائمة المركز المالي

أول كانون الثاني ٢٠١٧ (معدلة)	٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (معدلة)	٢٠١٨	إيضاح	الموجودات
دينار	دينار	دينار		الموجودات المتداولة :
٢,٣٦٨,٢٤٥	٢,٢٤٧,٨٨٨	١,٧٩٤,٢٧٣	٥	نقد في الصندوق ولدى البنوك
١٠٥,٤٢٣	١٧٠,٥٧٤	١٢٧,٦٨٨	٦	ذمم مدينة - بالصافي
٤,٤٦٥	٢٣,٩٥٤	٨٤٨		دفعات مقدمة لمقاولين
١,٥٦٧,٠١٢	٢,٩٢٦,٠٦٠	٤,٦٥٤,١٦٧	٧	شفق جاهزة معدة للبيع
٨٦,٩٤٠	-	-	٨	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
١٣,٥٦٨	١٨,٧٠١	١١,٧١٧	٩	أرصدة مدينة أخرى
٤,١٤٥,٦٥٣	٥,٣٨٧,١٧٧	٦,٥٨٨,٦٩٣		مجموع الموجودات المتداولة
				الموجودات غير المتداولة :
٤,٦١٥,٧٠٥	٢,٧٣٥,٦٦٥	٨٩٢,٧٩٣	١٠	دفعات على مشاريع تحت الإنجاز
-	-	٩,٦٣٠	ج/١٢	موجودات ضريبية مؤجلة
١١,٥١١	٢٥,٩٧٨	١٧,٢٤٣	١١	ممتلكات ومعدات - بالصافي
٤,٦٢٧,٢١٦	٢,٧٦١,٦٤٣	٩١٩,٦٦٦		مجموع الموجودات غير المتداولة
٨,٧٧٢,٨٦٩	٨,١٤٨,٨٢٠	٧,٥٠٨,٣٥٩		مجموع الموجودات
				المطلوبات وحقوق المساهمين
				المطلوبات
				المطلوبات المتداولة :
٦٥,٠٨٣	٦٢,٢٥٠	٥٢,٢٥٨	١٣	ذمم دائنة
٧٥٣,٦٥٢	٨٥٧,٠٠٠	٣١٣,٦٩٧	١٤	دفعات مقدمة من عملاء
١٧٣,٢٦٦	٢٠٢,٢٧١	١٩٤,٨٦٠	١٥	أمانات مساهمين (أرباح غير موزعة)
٢٠,٥٨٣	٦,٢٨٢	٣,٨٧٤	ج/١٢	مخصص ضريبة الدخل
١٣٤,٨٥٥	١١٣,٦٠٦	٤٠,٤٤٤	١٦	أرصدة دائنة أخرى
١,١٤٧,٤٣٩	١,٢٤١,٤٠٩	٦٠٥,١٣٣		مجموع مطلوبات متداولة
١,١٤٧,٤٣٩	١,٢٤١,٤٠٩	٦٠٥,١٣٣		مجموع المطلوبات
				حقوق المساهمين - قائمة (ج) :
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	أ/٢١	رأس المال المصرح به والمدفوع
٦١٥,٩٤٥	٦٣٨,٦٩٣	٦٤٢,٩٢١	ب/٢١	الاحتياطي الإجمالي
١,٠٦٩,٠٦٤	١٦٩,٠٦٤	١٦٩,٠٦٤	ج/٢١	الاحتياطي الاختياري
(٥٩,٥٧٩)	٩٩,٦٥٤	٩١,٢٤١		الأرباح المدورة / (الخسائر المتراكمة)
٧,٦٢٥,٤٣٠	٦,٩٠٧,٤١١	٦,٩٠٣,٢٢٦		مجموع حقوق المساهمين
٨,٧٧٢,٨٦٩	٨,١٤٨,٨٢٠	٧,٥٠٨,٣٥٩		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير المدقق المرفق.

قائمة (ب)

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة الدخل والدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		ايضاح	
٢٠١٧ (معدلة)	٢٠١٨		
دينار	دينار		
٣,٦٥٣,٥١٠	١,٤٤٥,٨٨٤		مبيعات الشقق
(٣,٢٣٢,٥٠٢)	(١,٢٢٤,٩٩٧)		تكلفة المبيعات
٤٢١,٠٠٨	٢٢٠,٨٨٧		مجمّل الربح التشغيلي
(٢٣٥,٥٤٠)	(٢٥٣,٧٩٢)	١٧	مصاريف إدارية وعمومية
(٨,٠٣١)	(٨,٧٣٥)	١١	مصاريف استهلاك ممتلكات ومعدات
٦٠,٤٠٠	٨١,٣٤٨		فوائد بنكية دائنة
٢,١٢٥	-		ايرادات توزيع أرباح أسهم
(١٦,٣٤٠)	-		(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٣,٨٥٤	-		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
-	٢,٥٦٧	٥	المسترد من مخصص خسائر انتمائية متوقعة خلال السنة
٢٢٧,٤٧٦	٤٢,٢٧٥		الربح للسنة قبل ضريبة الدخل - قائمة (د)
(٤٥,٤٩٥)	(٧,٩٤١)	ب/١٢	مصروف ضريبة الدخل
١٨١,٩٨١	٣٤,٣٣٤		الربح للسنة / الدخل الشامل للسنة - قائمة (ج)
٠,٠٣٠	٠,٠٠٦	١٨	حصة السهم من الربح للسنة (أساسي ومخفض)

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير المدقق المرفق .

قائمة (ج)

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عسان - الأردن

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

إيضاح	رأس المال	الاحتياطي	الاحتياطي	الأرباح الموزعة	المجموع
المنفوع	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨					
الرصيد في بداية السنة (كما تم الإفصاح عنه سابقاً)	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٦٠,٩٠٨	٤٦٠,٤٥٣	٥٠,٦٢٣	٧,١١١,٩٨٤
تعديلات سنوات سابقة	-	(٢٢,٢١٥)	(٢٩١,٣٨٩)	٤٩,٠٣١	(٢٦٤,٥٧٣)
أثر تطبيق المعيار الدولي رقم (٩) بالصادف	-	-	-	(٣٨,٥١٩)	(٣٨,٥١٩)
الرصيد المحل كما في بداية السنة	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٨,٦٩٣	١٦٩,٠٦٤	٦١,١٣٥	٦,٨٦٨,٨٩٢
الربح الشامل للسنة - قائمة (ب)	-	-	-	٣٤,٣٣٤	٣٤,٣٣٤
المحول إلى الإحتياطيات	-	٤,٢٢٨	-	(٤,٢٢٨)	-
الرصيد في نهاية السنة	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٤٢,٩٢١	١٦٩,٠٦٤	٩١,٢٤١	٦,٩٠٣,٢٢٦

إيضاح	رأس المال	الاحتياطي	الاحتياطي	الأرباح الموزعة	المجموع
المنفوع	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧					
الرصيد في بداية السنة (كما تم الإفصاح عنه سابقاً)	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٥٣,٣٧٢	١,٠٦٠,٤٥٣	٣٠٠,٠٠٠	٨,٠١٣,٨٢٥
تعديلات سنوات سابقة	-	(٣٧,٤٧٧)	٨,٦١١	(٣٥٩,٥٧٩)	(٣٨٨,٣٩٥)
الرصيد المحل كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦١٥,٩٤٥	١,٠٦٩,٠٦٤	(٥٩,٥٧٩)	٧,٦٢٥,٤٣٠
الربح الشامل للسنة - قائمة (ب)	-	-	-	١٨١,٩٨١	١٨١,٩٨١
المحول إلى الإحتياطيات	-	٢٢,٧٤٨	-	(٢٢,٧٤٨)	-
توزيعات أرباح *	-	-	(٩٠٠,٠٠٠)	-	(٩٠٠,٠٠٠)
الرصيد في نهاية السنة	٦,٠٠٠,٠٠٠	٦٣٨,٦٩٣	١٦٩,٠٦٤	٩٩,٦٥٤	٦,٩٠٧,٤١١

* وافقت الهيئة العامة للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٦ نيسان ٢٠١٧ على توزيع أرباح نقدية على المساهمين بمبلغ ٩٠٠,٠٠٠ دينار والتي تمثل ما نسبته ١٥% من رأس المال المكتتب به والمدفوع.

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير المدقق المرفق.

قائمة (د)

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - الأردن

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		ايضاح	
٢٠١٧ (معدلة)	٢٠١٨		
دينار	دينار		
٢٢٧,٤٧٦	٤٢,٢٧٥		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
			الربح للسنة قبل ضريبة الدخل - قائمة (ب)
			التعديلات :
(٣,٨٥٤)	-		(أرباح) بيع ممتلكات ومعدات
١٦,٣٤٠	-		خسائر تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(٢,٥٦٧)		(المسترد) من مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٨,٠٣١	٨,٧٣٥	١١	استهلاكات واطفاءات
٢٤٧,٩٩٣	٤٨,٤٤٣		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود راس المال العامل
(١٧٠,٥٧٤)	٧,٨٨٦		النقص (الزيادة) في ذمم مدينة
(١,٢٥٣,٦٢٥)	١,٢٢٤,٩٩٧		النقص (الزيادة) في شقق جاهزة معدة للبيع
(٥,١٣٣)	٦,٩٨٤		النقص (الزيادة) في ارصدة مدينة اخرى
٧٠,٦٠٠	-		النقص في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١٩,٤٨٩)	٢٣,١٠٦		الزيادة (النقص) دفعات مقدمة لمقاولين
(٢,٨٣٣)	(٩,٩٩٢)		(النقص) في ذمم دائنة
٢٩,٠٠٥	(٧,٤١١)		(النقص) الزيادة في امانات مساهمين للتوزيع
١٠٣,٣٤٨	(٥٤٣,٣٠٣)		(النقص) الزيادة دفعات مقدمة من عملاء
(٢١,٢٤٩)	(٧٣,١٦٢)		(النقص) في ارصدة دائنة اخرى
			صافي (الاستخدامات النقدية في) عمليات التشغيل قبل ضريبة
(١,٠٢١,٩٥٧)	٦٧٧,٥٤٨		الدخل المدفوعة
(٥٩,٧٩٦)	(١٠,٣٤٩)	١/١٢	ضريبة دخل مدفوعة
(١,٠٨١,٧٥٣)	٦٦٧,١٩٩		صافي التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
			التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(٢٢,٤٩٨)	-		(شراء) ممتلكات ومعدات
٣,٨٥٤	-		المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
١,٨٨٠,٠٤٠	(١,١١٠,٢٣٢)		دفعات على مشاريع قيد التنفيذ
١,٨٦١,٣٩٦	(١,١١٠,٢٣٢)		صافي التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
			التدفقات النقدية من عمليات التمويل
(٩٠٠,٠٠٠)	-		أرباح معدة للتوزيع
(٩٠٠,٠٠٠)	-		صافي (الاستخدامات النقدية في) عمليات التمويل
(١٢٠,٣٥٧)	(٤٤٣,٠٣٣)	٥	صافي (النقص) في النقد
٢,٣٦٨,٢٤٥	٢,٢٤٧,٨٨٨		النقد في الصندوق ولدى البنوك - في بداية السنة
٢,٢٤٧,٨٨٨	١,٨٠٤,٨٥٥		النقد في الصندوق ولدى البنوك - في نهاية السنة قبل طرح المخصص
			معاملات غير نقدية :
-	٢,٩٥٣,١٠٤		النقص في مشاريع قيد التنفيذ
-	(٢,٩٥٣,١٠٤)		الزيادة في شقق جاهزة للبيع

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها ومع تقرير المدقق المرفق .

شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
عمان - الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية

١ - عام

أ - تأسست شركة المعاصرون للمشاريع الإسكانية كشركة أردنية ذات مسؤولية محدودة وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٧٢٨٥) بتاريخ ١٩ أيار ٢٠٠٢ . هذا وقد تم تحويلها إلى شركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ ٣ كانون الثاني ٢٠٠٦ وتسجيلها تحت رقم (٣٨١) برأسمال يبلغ ٣,٦١٥,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٣,٦١٥,٠٠٠ سهم وتم زيادته بتاريخ ١٥ شباط ٢٠٠٧ ليصبح قدره ٦,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم على ٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار واحد لكل سهم . إن عنوان الشركة هو الصويفية ، ص.ب ٨٣١٢٢٣ عمان - الأردن .

ب - ان غاية الشركة الرئيسية هي :

- ١ - شراء الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية .
- ٢ - استثمار أموال الشركة في المجالات العقارية .
- ٣ - تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة .
- ٤ - استثمار أراضي زراعية .
- ٥ - الاقتراض من البنوك لغايات الشركة ٥٠% من راس مال الشركة .
- ٦ - استثمارات سياحية .
- ٧ - استثمارات تجارية .

ج - تم إقرار القوائم المالية للشركة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ آذار ٢٠١٩ .

٢ - أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

- تم إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة حولها .
- تظهر القوائم المالية المرفقة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للشركة .
- تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية ، حيث يتم إظهارها بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية .
- إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ باستثناء ما يرد في الإيضاح رقم (٣ - أ و ٣ - ب) وأثر تعديل سياسة الإعراف بالإيرادات الواردة في إيضاح رقم (٤) حول القوائم المالية .

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة :

أ - أدوات الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الأصل المالي وفق خصائص التدفقات النقدية التعاقدية ونموذج أعمال الشركة لإدارة الأصل .

بالنسبة للأصل الذي يتم تصنيفه وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ، فإن شروطه التعاقدية ينبغي أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم .

لغايات اختبار مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم ، فإن الأصل هو القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي . قد يتغير هذا المبلغ الأساسي على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال؛ إذا كان هناك تسديد لأصل الدين) . تتكون الفائدة من البديل للقيمة الزمنية للنقود ، ولمخاطر الانتماء المرتبطة بالمبلغ الأصلي القائم خلال فترة معينة من الوقت وخيارات ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى ، بالإضافة إلى هامش الربح . يتم إجراء تقييم لمدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم بالعملة المقوم بها الأصل المالي .

إن التدفقات النقدية التعاقدية التي تمثل مدفوعات أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم والتي تتوافق مع ترتيب التمويل الأساسي . إن الشروط التعاقدية التي تنطوي على التعرض للمخاطر أو التقلبات في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب التمويل الأساسي ، مثل التعرض للتغيرات في أسعار الأسهم أو أسعار السلع ، لا تؤدي إلى تدفقات نقدية تعاقدية والتي تكون فقط من مدفوعات أصل الدين والفائدة . كما يمكن أن يكون الأصل المالي الممنوح أو المستحوذ عليه عبارة عن ترتيب التمويل الأساسي بغض النظر عما إذا كان قرضاً في شكله القانوني.

تقييم نموذج الأعمال

يعتبر تقييم نماذج الأعمال لإدارة الموجودات المالية أمراً أساسياً لتصنيف الأصل المالي . تحدد الشركة نماذج الأعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين . ولا يعتمد نموذج الأعمال الخاص بالشركة على نوايا الإدارة فيما يتعلق بأداة فردية ، وبالتالي يتم تقييم نموذج الأعمال عند مستوى جماعي وليس على أساس كل أداة على حدى .

تتبنى الشركة أكثر من نموذج أعمال واحد لإدارة أدواته المالية التي تعكس كيفية إدارة الشركة لموجوداته المالية من أجل توليد التدفقات النقدية . تحدد نماذج أعمال الشركة ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما .

تأخذ الشركة في الاعتبار جميع المعلومات ذات العلاقة المتاحة عند إجراء تقييم نموذج العمل . ومع ذلك ، لا يتم إجراء هذا التقييم على أساس السيناريوهات التي لا تتوقع الشركة حدوثها بشكل معقول ، مثل ما يسمى بسيناريوهات "الحالة الأسوأ" أو "حالة الإجهاد" . كما تأخذ الشركة بعين الاعتبار جميع الأدلة ذات العلاقة المتاحة مثل :

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وتطبيق تلك السياسات ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على الحصول على الإيرادات التعاقدية ، والحفاظ على معدل ربح محدد ، ومطابقة فترة الموجودات المالية مع فترة المطلوبات المالية التي تمول تلك الموجودات أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الموجودات .
- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وإبلاغ موظفي الإدارة الرئيسيين بذلك ؛ و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية الموجودة في ذلك النموذج) ، وعلى وجه الخصوص الطريقة التي تدار بها تلك المخاطر ؛ و

- كيفية تعويض مديري الأعمال (على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو على التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

عند الإعراف المبدئي بالأصل المالي ، تقوم الشركة بتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية المعترف بها مؤخرًا هي جزء من نموذج أعمال قائم أو فيما إذا كانت تعكس بداية نموذج أعمال جديد . تقوم الشركة بإعادة تقييم نماذج أعماله في كل فترة تقرير لتحديد فيما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة .

عندما يتم إلغاء الإعراف بأداة الدين التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل، يتم إعادة تصنيف الربح / الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل . في المقابل ، بالنسبة للاستثمار في حقوق الملكية الذي تم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل ، فإن الربح / الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى قائمة الدخل بل يتم تحويلها مباشرة ضمن حقوق الملكية .

تخضع أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل لاختبار التدني .

إعادة التصنيف

إذا تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بموجودات مالية ، يعاد تصنيف الموجودات المالية التي تعرضت للتأثر . تسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بآثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الأول من فترة التقرير الأولى بعد التغيير في نموذج الأعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة . يتم النظر في التغييرات في التدفقات النقدية التعاقدية في إطار السياسة المحاسبية المتعلقة بتعديل واستبعاد الموجودات المالية المبيّنة أدناه.

التدني

تقوم الشركة بالإعراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل :

- الأرصدة والودائع لدى بنوك ومؤسسات مصرفية .
- ذمم مدينة .
- شيكات برسم التحصيل .

لا يتم إثبات خسارة تدني في أدوات حقوق الملكية .

تقوم الشركة باحتساب أثر التدني على القوائم المالية باستخدام المنهجية المبسطة .

تعريف التخلف في السداد

يُعتبر تعريف التخلف عن السداد أمراً في غاية الأهمية عند تحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة. يستخدم تعريف التخلف عن السداد في قياس قيمة الخسارة الائتمانية ، لأن التخلف عن السداد هو أحد مكونات احتمالية التخلف عن السداد (Probability of Default) ؛ التي تؤثر على كل من قياس الخسائر الائتمانية.

تدني قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة ويتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في كل تاريخ تقرير بحيث يعكس التغيرات في الملاءة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي للأداة المالية ذات الصلة.

ويقوم الشركة باستمرار بقيد الخسائر الائتمانية على مدار أعمارها الزمنية للذمم المدينة ويتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة لتلك الموجودات المالية باستخدام مصفوفة للمخصص تستند إلى خبرة الخسارة الائتمانية السابقة للمجموعة ويتم تعديلها بما يتوافق مع العوامل المتعلقة بالمدينين والأوضاع الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الأوضاع الحالية والمستقبلية في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقد حسب الاقتضاء.

وفيما يتعلق بجميع الموجودات المالية الأخرى، فتقوم الشركة بقيد الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية إن طرأت زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي وتمثل الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية الخسائر الائتمانية المتوقعة التي ستنشأ من جميع حالات التعثر في السداد المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

قامت الشركة بتطبيق النهج المبسط للاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية لذممها المدينة ونقد في الصندوق ولدى البنوك وفقاً لما يسمح به المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). وبناءً عليه، تم تصنيف الذمم المدينة ونقد في الصندوق ولدى البنوك غير منخفضة القيمة الائتمانية والتي لا تحتوي على أحد مكونات التمويل الجوهرية ضمن المرحلة الثانية مع الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار أعمارها الزمنية.

يتوجب قيد مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة للأداة المالية إذا زادت مخاطر الائتمان على تلك الأداة المالية بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي، وتعتبر الخسائر الائتمانية المتوقعة تقديراً مرجحاً محتملاً للقيمة الحالية لخسائر الائتمان. يتم قياس هذه القيمة على أنها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصصة وفقاً لسعر الفائدة الفعال لأصل.

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة على أساس فردي لكل أصل ذي قيمة فردية وبشكل جماعي بالنسبة للموجودات الأخرى التي ليس لها أهمية فردية.

ويتم عرض مخصصات الخسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة كتخفيض من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.

تعديل وإلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم التعديل على الأصل المالي عندما يتم إعادة التفاوض على الشروط التعاقدية التي تنظم التدفقات النقدية لأصل مالي أو يتم تعديلها بطريقة أخرى بين الاعتراف الأولي واستحقاق الأصل المالي. يؤثر التعديل على مبلغ و/ أو توقيت التدفقات النقدية التعاقدية إما فوراً أو في تاريخ مستقبلي.

عندما يتم تعديل أصل مالي، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هذا التعديل يؤدي إلى إلغاء الاعتراف. وفقاً لسياسة الشركة، فإن التعديل يؤدي إلى إلغاء الاعتراف عندما يؤدي إلى اختلاف كبير في الشروط.

في حالة إلغاء الاعتراف بالأصل المالي، يتم إعادة قياس مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ إلغاء الاعتراف لتحديد صافي القيمة المدرجة للأصل في ذلك التاريخ. إن الفرق بين هذه القيمة المدرجة المعدلة والقيمة العادلة للموجودات المالية الجديدة مع الشروط الجديدة سوف يؤدي إلى ربح أو خسارة عند إلغاء الاعتراف.

عند تعديل الشروط التعاقدية لأصل مالي ولا يؤدي التعديل إلى إلغاء الاعتراف، تحدد الشركة ما إذا كانت مخاطر انتماء الموجودات المالية قد زادت زيادة كبيرة منذ الاعتراف الأولي من خلال مقارنة:

- احتمالية عدم السداد للفترة المتبقية مقدرة على أساس البيانات عند الاعتراف الأولي والشروط التعاقدية الأصلية؛ مع
- احتمالية عدم السداد للفترة المتبقية في تاريخ التقرير استناداً إلى الشروط المعدلة.

عندما لا يسفر التعديل عن إلغاء الاعتراف، تقوم الشركة باحتساب ربح / خسارة التعديل لمقارنة إجمالي القيمة الدفترية قبل التعديل وبعده (باستثناء مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة). وتقوم الشركة بعد ذلك بقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصل المعدل حيث تُدرج التدفقات النقدية المتوقعة الناشئة من الأصل المالي المعدل في حساب العجز النقدي المتوقع من الأصل الأصلي.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تحول الشركة الأصل المالي، مع كافة مخاطر ومنافع الملكية الجوهرية، إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول، تعترف الشركة بحصتها المتبقية في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به التي قد يجب على الشركة دفعها. أما في حالة احتفاظ المجموعة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فتستمر الشركة بالاعتراف بالأصل المالي.

وعند إلغاء الاعتراف بأي من الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، يقيد الفارق بين القيمة الدفترية للأصل ومبلغ المقابل المستلم أو مستحق الاستلام في قائمة الدخل.

الشطب

تقوم الشركة بشطب الموجودات المالية عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية وليس هناك احتمال واقعي للتعافي ، على سبيل المثال. عندما يكون المدين قد تم وضعه تحت التصفية أو دخل في إجراءات الإفلاس ، أو عندما تتجاوز المبالغ الذم المدينة التجارية سنتان ، أيهما أقرب. قد تستمر الشركة بإخضاع الموجودات المالية المشطوبة لإجراءات لمحاولة استرداد الذم المدينة ، مع الأخذ بالاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء ويتم إثبات أية مبالغ مستردة في قائمة الدخل.

ب - ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة مطروحا منها الاستهلاكات المتراكمة واية خسائر متراكمة ناتجة عن التدهن في القيمة . تشمل التكلفة جميع المصاريف المتعلقة مباشرة بشراء الاصل. عندما يكون هنالك اي جزء من الممتلكات والمعدات ذو عمر انتاجي مختلف يتم معالجته كبند منفصل ضمن الممتلكات والمعدات.

تقيد الاستهلاكات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الاعمار الإنتاجية التي تتراوح ما بين ١٠ - ١٥ ٪ سنوات من أجل تخفيض تكلفة الموجودات على مدى اعمارها الانتاجية .

يتم شطب بند من الممتلكات والمعدات عندما لا تكون هناك منافع اقتصادية متوقعة من استخدامه أو عندما يتم استبعاده .

تقيد أرباح أو خسائر إستبعادات الممتلكات والمعدات (تحسب بالفرق بين صافي القيمة التحصيلية من الاستبعاد والقيمة الدفترية) في قائمة الدخل في السنة التي يتم بها إستبعاد هذه الممتلكات والمعدات .

يتم مراجعة كل من الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات وقيمها المتبقية وطريقة الإستهلاك كما بتاريخ قائمة المركز المالي ، وتحسب نتيجة التغيرات بأثر مستقبلي .

ج - المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصاريف المباشرة.

د - المعاملات بالعملات الأجنبية

تُسجل فروقات الصرف في قائمة الدخل في الفترة التي تنشأ فيها .

هـ - الذم الدائنة والمصاريف المستحقة

يتم الإعتراف بالالتزامات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل لقاء الخدمات المستحقة ، سواء تم المطالبة بها أو لم يتم المطالبة بها من قبل المورد .

و - المخصصات

يتم قيد المخصصات في قائمة الدخل عندما يكون على الشركة إلزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي ناتج عن حدث سابق وأن تسديد الإلتزام محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

ز - الشقق الجاهزة والمعدة للبيع

تظهر الشقق الجاهزة والمعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة التحصيلية أيهما أقل . تتضمن التكلفة حصة مناسبة من تكاليف تطوير الأراضي والتي يتم تحميلها للشقق المعدة للبيع ، وتحدد التكلفة الفعلية لكل وحدة سكنية على حدى . وتمثل صافي القيمة التحصيلية سعر البيع المقدّر للشقق مطروحاً منها جميع التكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع .

ح - ضريبة الدخل

- تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة .

- تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة ، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لان الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزليل لأغراض ضريبية .

- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات في الأردن .

- إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها . ويتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بقائمة المركز المالي وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة .

ط - التقاوص

- يتم اجراء تقاوص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاوص او يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ي - الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الشقق السكنية

تعترف الشركة بالإيرادات بشكل رئيسي من مبيعات الشقق. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو التي سيتم تحصيلها من العقود مع العملاء. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بتحويل ملكية الشقق إلى العميل وذلك عندما يتم التنازل عن ملكية الشقق في دائرة الأراضي والمساحة حسب القانون الأردني ، حيث ان جميع العقود تعتبر باطله اذا لم يتم توثيقها في الدائرة .

يتم احتساب إيرادات مبيعات الشقق السكنية بالقيمة العادلة للبذل المستلم عند توفر جميع الشروط التالية :

- أ- تحويل الشركة لجميع المخاطر والمنافع الجوهرية المرتبطة بامتلاك الشقق إلى المشتري؛ و
- ب- عدم احتفاظ الشركة بعلاقتها الإدارية المستمرة والمتعلقة عادة بملكية الشقق ، أو سيطرتها الفعلية على هذه الشقق المباعة ؛ و
- ج- من الممكن احتساب الإيراد بشكل يعتمد عليه ؛ و
- د- من المحتمل ان تتدفق المنافع الاقتصادية المتعلقة بالعملية إلى الشركة ؛ و
- هـ- من الممكن قياس التكاليف المتكبدة او التي سيتم تكبدها بشكل يعتمد عليه.

ك - إيرادات ومصرفات الفوائد

يتم إثبات إيرادات ومصرفات الفوائد لجميع الأدوات المالية في قائمة الدخل باستخدام طريقة الفائدة الفعالة. ويمثل معدل الفائدة الفعال السعر الذي يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأداة المالية خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو ، عند الإقتضاء ، لفترة أقصر ، إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي أو المطلوبات المالية. كما تقدر التدفقات النقدية المستقبلية بمراعاة جميع الشروط التعاقدية للأداة.

تُحتسب إيرادات الفوائد ومصرفات الفوائد من خلال العمل بمبدأ معدل الفائدة الفعال على القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية غير المتدنية إنتمانياً (أي على أساس التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل التسوية لأي مخصص خسارة إنتمانية متوقعة) أو إلى التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية. وبخصوص الموجودات المالية المتدنية إنتمانياً ، تُحتسب إيرادات الفوائد من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعال على التكلفة المطفأة للموجودات المالية المتدنية إنتمانياً (أي إجمالي القيمة الدفترية مطروحاً منه مخصص خسائر الإنتمان المتوقعة). أما بخصوص الموجودات المالية التي نشأت أو تم الأسحواذ عليها وهي متدنية إنتمانياً ، فإن معدل الفائدة الفعال يعكس الخسائر الإنتمانية المتوقعة في تحديد التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة استلامها من الأصل المالي .

ل - المطلوبات المالية وأدوات الملكية الصادرة عن الشركة

التصنيف كدين أو أدوات ملكية

يتم تصنيف أدوات الدين والملكية إما كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية وفقاً لمضمون الترتيبات التعاقدية وتعريفات المطلوبات المالية وأداة حقوق الملكية.

أدوات الملكية

تُعرف أداة الملكية بالعقد الذي يثبت ملكية الحصص المتبقية من موجودات المنشأة بعد خصم جميع المطلوبات. يتم تسجيل أدوات الملكية المصدرة بالمتحصلات المستلمة بعد خصم تكلفة الإصدار المباشرة.

المطلوبات المالية

تُقاس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. إن المطلوبات المالية التي ليست (١) مقابل محتمل للمنشأة المستحوذة ضمن عملية اندماج أعمال، أو (٢) محتفظ بها للتداول، أو (٣) مُحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي .

وتقاس الذمم والحسابات الدائنة الأخرى المصنفة كـ "مطلوبات مالية" مبدئيًا بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة ، بينما يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي ويتم الاعتراف بمصاريف الفوائد على أساس العائد الفعلي باستثناء ما يتعلق بالمطلوبات قصيرة الأجل إن كان من غير الجوهرى الاعتراف بالعائد .

إن طريقة العائد الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف العوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم بالضبط الدفعات النقدية المستقبلية المتوقعة في إطار العمر الزمني المتوقع للالتزام المالي أو عبر فترة أقصر حسب الاقتضاء.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
تلغي الشركة الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تعفى من التزاماتها أو عند إلغاء هذه الالتزامات أو انتهاء صلاحيتها. ويتم إثبات الفارق بين القيمة الدفترية للمطلوب المالي الملغى الاعتراف به والمقابل المدفوع أو مستحق الدفع في الربح أو الخسارة.

أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية
تحدد القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة بالعملة الأجنبية وتترجم بالسعر السائد في نهاية كل فترة تقرير. وعلى وجه التحديد:

- فيما يتعلق بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والتي ليست جزءًا من علاقة تحوطية محددة ، فإنه يعترف بفروقات العملة في قائمة الدخل ؛ و
- فيما يتعلق بأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والتي هي ليست جزءًا من علاقة تحوطية محددة ، فإنه يُعترف بفروقات الصرف على التكلفة المطفأة لأداة الدين في قائمة الدخل . كما يُعترف بفروقات الصرف الأخرى في الدخل الشامل في احتياطي إعادة تقييم الإستثمارات ؛ و
- إن كانت المطلوبات المالية تمثل جزءًا من محفظة تُدار على أساس القيمة العادلة ، وفقًا لاستراتيجية موثقة لإدارة المخاطر أو الاستثمار ؛ أو
- إن كان هناك مشتق يتضمنه العقد المالي أو غير المالي الأساسي ولا يرتبط المشتق ارتباطًا وثيقًا بالعقد الأساسي .

القيمة العادلة

- إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات / بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في اسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية التي لها اسعار سوقية ، في حال عدم توفر أسعار معلنة او عدم وجود تداول نشط لبعض الأدوات المالية او عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:
- مقارنة بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها .

- نماذج تسعير الخيارات .

تهدف طرق التقييم الى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالإعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية ، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها .

٣ - تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

أ - تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة :

تم اتباع معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ ، في اعداد القوائم المالية للشركة ، والتي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ والأفصاحات الواردة في القوائم المالية للسنة والسنوات السابقة ، علماً بأنه قد يكون لها تأثير على المعالجة المحاسبية للمعاملات والترتيبات المستقبلية :

المعايير الجديدة والمعدلة	التعديلات على معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٤ - ٢٠١٦ .	تشمل التحسينات تعديلات على كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) "تطبيق المعايير الدولية لأول مرة" ومعايير المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "إستثمارات في شركات حليفة ومشاريع مشتركة (٢٠١١)".

توضح التعديلات ان خيار تنظيم المشاريع الإستثمارية وغيره من المنشآت المماثلة لقياس الإستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل متاح بشكل منفصل لكل شركة حليفة أو مشروع مشترك ، وأنه ينبغي اجراء الاختيار عند الاعتراف الاولي .

وبخصوص خيار المنشأة التي ليست منشآت إستثمارية ، الإبقاء على قياس القيمة العادلة الذي تطبقه الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي هي منشآت إستثمارية عند تطبيق طريقته حقوق الملكية ، تقدم التعديلات توضيحاً مماثلاً بان هذا الخيار متاح لكل شركة حليفة ذات طبيعة إستثمارية أو مشروع مشترك له طبيعة إستثمارية.

يتناول هذا التفسير كيفية تحديد "تاريخ المعاملة" لغرض تحديد سعر الصرف الذي يتعين استخدامه عند الاعتراف الاولي بالأصل أو المصروف أو الإيراد ، عندما يؤخذ بعين الاعتبار بان ذلك البند قد سدد أو استلم مقدماً بعمله أجنبي أدت إلى الاعتراف بالأصول غير النقدية أو بمطلوبات غير نقدية .

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢٢):
"المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة".

ويحدد التفسير ان تاريخ المعاملة هو تاريخ الاعتراف الاولي بالأصول غير النقدية أو الإلتزامات غير النقدية الناشئة عن دفع أو إستلام الدفعات مقدماً. وإذا كانت هناك مدفوعات أو مقبوضات متعددة مقبوضة مقدماً ، فان التفسير يتطلب من الشركة ان تحدد تاريخ المعاملة لكل دفعه أو إستلام المقابل النقدي مسبقاً.

يتعلق هذا التفسير بالمعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية أو أجزاء من تلك المعاملات في حال:

- وجود مقابل بالعملة الأجنبية أو مسعر بالعملة الأجنبية ؛
- تعترف المنشأة بالموجودات المدفوعة مقدماً أو بمطلوبات الإيرادات المؤجلة المتعلقة بذلك المقابل في موعد يسبق الاعتراف بالموجودات أو الإيرادات أو المصاريف ذات الصلة ؛
- وان الموجودات المدفوعة مقدماً أو بمطلوبات الإيرادات المؤجلة غير نقدية.

توضح التعديلات ان التحويل إلى الإستثمارات العقارية أو منها يستلزم إجراء تقييم يبين فيما إذا كانت العقارات تستوفي أو لم تعد تستوفي بتعريف الإستثمارات العقارية ، ومعززة بأدله يمكن ملاحظتها تشير الى حدوث تغير في الاستخدام. وتوضح التعديلات كذلك ان الحالات المدرجة في المعيار ليست شاملة وأنه يمكن اجراء تغير في الاستخدام فيما يتعلق بالعقارات تحت الإنشاء (أي ان تغيير الاستخدام لا يقتصر على العقارات المكتملة).

على معيار الدولي رقم (٤٠):
"الإستثمارات العقارية".

المعايير الجديدة والمعدلة	التعديلات على معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٢) "الدفع على أساس السهم".	تتعلق هذه التعديلات بتصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس السهم وتوضح هذه التعديلات ما يلي :
	١. عند تقدير القيمة العادلة للدفعة على أساس الأسهم التي تسدد نقداً، ينبغي ان تُتبع محاسبة آثار شروط الاستحقاق وغير الاستحقاق لنفس النهج المتبع في المدفوعات على أساس الأسهم التي تسدد من حقوق الملكية.
	٢. إذا كان قانون الضريبة/ القوانين تتطلب من الشركة إبقاء عدداً محدداً من أدوات حقوق الملكية مساوياً للقيمة النقدية للالتزام الضريبي للموظف للوفاء بالتزاماته الضريبية والتي تُحوّل بعد ذلك إلى هيئة الضرائب (في العادة نقد) ، اي ان ترتيب الدفعة على أساس الأسهم له "ميزة التسوية بالصافي" ، فإنه يجب تصنيف هذا الترتيب بكامله على انه تسديد من حقوق الملكية ، بشرط انه كان بالإمكان تصنيف الدفعة على أساس الأسهم على انها تسديد من حقوق الملكية حتى لو لم تشمل ميزة التسوية بالصافي.
	٣. يجب إجراء المعالجة المحاسبية لتعديل الدفعة على أساس الأسهم الذي يُعدل المعاملة من سداد نقدي الى سداد من حقوق الملكية على النحو التالي:
	أ - إلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي .
	ب - الاعتراف بالدفعة على أساس الأسهم في تاريخ تعديل القيمة العادلة لأداة حقوق الملكية الممنوحة بقر ما تكون الخدمات قد قُمت حتى تاريخ التعديل.
	ج - الاعتراف بأي فرق بين القيمة الحالية للالتزام في تاريخ التعديل والمبلغ المعترف به في حقوق الملكية في قائمة الدخل .
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٤): "عقود التأمين".	تتعلق هذه التعديلات بالفرق ما بين تاريخ سريان كل من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمعيار الجديد لعقود التأمين.
معيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء".	صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشآت لإستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وسيحل هذا المعيار محل إرشادات تحقق الإيرادات الحالية بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة.
	إن المبدأ الأساسي لهذا المعيار هو أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالإيرادات لتوضيح نقل السلع أو الخدمات الموعودة للعميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وعلى وجه التحديد، يقدم المعيار منهجاً من خمس خطوات لإثبات الإيرادات:
	الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل.
	الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.
	الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.
	الخطوة ٤: تخصيص سعر البيع لالتزامات الأداء في العقد.
	الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عندما تستوفي (أو لدى إستيفاء) المنشأة إلتزام الأداء.
	بموجب هذا المعيار ، تعترف المنشأة عندما (أو لدى) الوفاء بالتزام الأداء، أي عندما تُحوّل "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها التزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت إرشادات أكثر إلزاماً في المعيار للتعامل مع سيناريوهات محددة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء".	تتعلق هذه التعديلات بتوضيح ثلاثة جوانب من المعيار (تحديد التزامات الأداء، واعتبارات الموكل مقابل الوكيل، والترخيص) وبعض الإعفاء الإنتقالية للعقود المعدلة والعقود المنجزة.

ب - تعديلات اُثرت على القوائم المالية للشركة :

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية"

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) في تشرين الثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية. ولاحقاً تم تعديل المعيار في تشرين الأول ٢٠١٠ ليشمل متطلبات حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها. كما تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٣ ليتضمن متطلبات جديدة حول محاسبة التحوط العام. وصدرت نسخته معدلة من المعيار في تموز ٢٠١٤ لتتضمن: (أ) متطلبات التدني للموجودات المالية، و(ب) تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين البسيطة.

تم اتباع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" الصادر عن المجلس الدولي لمعايير المحاسبة في تموز ٢٠١٤، حيث كان تاريخ التطبيق المبدئي لهذا المعيار في أول كانون الأول ٢٠١٨. وقد ترتب على تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) إحداث تغييرات على السياسات المحاسبية وتعديلات على المبالغ المعترف بها سابقاً في القوائم المالية، علماً بأن الشركة قامت بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) (المرحلة الأولى) الصادر في العام ٢٠٠٩ والمتعلقة بتصنيف وقياس الموجودات المالية.

قامت الشركة، بحسب ما تجيزه الأحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩)، بعدم إعادة إدراج أرقام المقارنة، وتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية في تاريخ الانتقال في الأرصدة الافتتاحية للأرباح المدورة وحقوق غير المسيطرين للفترة الحالية. كما اختارت الشركة مواصلة تطبيق متطلبات محاسبة التحوط الخاصة بمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس، حول تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩).

لقد أسفر عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) إحداث تغييرات في السياسات المحاسبية لتحديد الموجودات والمطلوبات المالية وتصنيفها وقياسها وكذلك الانخفاض في قيمة الموجودات المالية. كما يقوم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) بتعديل المعايير الأخرى التي تتناول الأدوات المالية مثل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ "الأدوات المالية: الإفصاحات".

تحتوي النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الإعتراف والقياس. وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار المتطلبات التالية:

التصنيف والقياس:

تصنف الموجودات المالية بناءً على نموذج الأعمال وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية. وقدمت نسخة ٢٠١٤ تصنيف جديد لبعض أدوات الدين حيث يمكن تصنيفها ضمن "الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". وتصنف المطلوبات المالية تصنيفاً مماثلاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) إلا أن هنالك إختلافات بالمتطلبات المطبقة على قياس مخاطر الائتمان المتعلقة بالمنشأة.

التدني:

قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" لقياس خسارة تدني الموجودات المالية، وعليه أصبح من غير الضروري زيادة المخاطر الائتمانية قبل الاعتراف بخسارة الائتمان.

محاسبة التحوط:

قدمت نسخة ٢٠١٤ نموذجاً جديداً لمحاسبة التحوط صمم ليكون أكثر ملائمة مع كيفية قيام المنشأة بإدارة المخاطر عند التعرض لمخاطر التحوط المالي وغير المالي.

إلغاء الاعتراف:

تم اتباع متطلبات إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية كما هي واردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩).

- إن تفاصيل السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة والتقديرات الهامة المستخدمة من قبل إدارة الشركة للمعيار الدولي للتقارير المالية (٩) المحددة والمطبقة في الفترة الحالية كما ترد في الإيضاح (٢) ، وفيما يلي الإفصاح المتعلق بأثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) على الشركة بناءً على تقديرات الإدارة :

الأول من كانون الثاني ٢٠١٨			الرصيد قبل أثر تطبيق المعيار دينار	أثر تطبيق المعيار دينار	الرصيد المعدل بعد أثر تطبيق المعيار دينار
حقوق المساهمين					
الأرباح المدورة			٩٩,٦٥٤	(٣٨,٥١٩)	٦١,١٣٥
الموجودات					
نقد في الصندوق ولدى البنوك			٢,٢٤٧,٨٨٨	(١٣,١٤٩)	٢,٢٣٤,٧٣٩
ذمم مدينة - بالصافي			١٧٠,٥٧٤	(٣٥,٠٠٠)	١٣٥,٥٧٤
موجودات ضريبية مؤجلة			-	٩,٦٣٠	٩,٦٣٠

- فيما يلي رصيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨:

الرصيد في بداية السنة المعدل	الحركة خلال السنة	الرصيد في نهاية السنة	نقد في الصندوق ولدى البنوك
دينار	دينار	دينار	ذمم مدينة - بالصافي
١٣,١٤٩	(٢,٥٦٧)	١٠,٥٨٢	
٣٥,٠٠٠	-	٣٥,٠٠٠	

ج - معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد: لم تطبق الشركة المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الواردة أدناه الصادرة لكن غير سارية المفعول بعد كما بتاريخ القوائم المالية وتفاصيلها كما يلي :

المعايير الجديدة والمعدلة	التعديلات على معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة خلال الأعوام ٢٠١٥ - ٢٠١٧	تشمل التحسينات تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٣) "اندماج الأعمال" و(١١) "الترتيبات المشتركة" ومعايير المحاسبة الدولية رقم (١٢) "ضرائب الدخل" و(٢٣) "تكاليف الإقراض".
(يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠١٩)	
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (٢٣) عدم التيقن حول معالجة ضريبة الدخل	يوضح التفسير تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) ، والأسس الضريبية ، والخسائر الضريبية غير المستخدمة ، والمنافع الضريبية غير المستخدمة ، ومعدلات الضريبة عندما يكون هناك عدم تيقن بشأن معالجة ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) وهي تتناول على وجه التحديد:
(يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠١٩)	• ما إذا كانت المعالجة الضريبية يجب ان تعتبر بشكل إجمالي؛ • افتراضات تتعلق بإجراءات فحص السلطات الضريبية؛ • تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) ، والأساس الضريبي ، والخسائر الضريبية غير المستخدمة ، والاعفاءات الضريبية غير المستخدمة، ومعدلات الضريبة ؛ • وأثر التغيرات في الوقائع والظروف.
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار"	يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) كيف يمكن لمعد التقارير بالاعتراف بعقود الإيجار وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. كما يوفر المعيار نموذجاً محاسبياً منفرداً للمستأجرين يتطلب من المستأجر الاعتراف بالموجودات والمطلوبات لجميع عقود الإيجار إلا إذا كانت مدة الإيجار (١٢) شهراً أو أقل أو كان الأصل ذو قيمة منخفضة. ويواصل المؤجرون تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو تمويلية ، حيث لم يتغير منهج المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) حول محاسبة المؤجر تغييراً كبيراً عن سابقه معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).
(يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠١٩)	
التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية".	تتعلق هذه التعديلات بمزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي ، حيث تم تعديل المتطلبات الحالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) فيما يتعلق بحقوق إنهاء الخدمة وذلك للسماح بالقياس بالتكلفة المطفأة (أو بناءً على نموذج الأعمال ، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) حتى في حالة مدفوعات التعويضات السلبية.
(يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠١٩)	
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الإستثمار في المنشآت الحليفة والمشارك المشتركة"	تتعلق هذه التعديلات بالحصص طويلة الأجل في المنشآت الحليفة والمشارك المشتركة. وتوضح هذه التعديلات ان المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" للحصص طويلة الأجل في منشأة حليفة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءاً من صافي الإستثمار في المنشأة الحليفة أو المشروع المشترك في حال لم تطبق طريقة حقوق الملكية بشأنها
(يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠١٩)	
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٩) "منافع الموظفين"	تتعلق هذه التعديلات فيما يتعلق بالتعديل على الخطط أو التخفيضات أو التسويات.
(يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠١٩)	

المعايير الجديدة والمعدلة	التعديلات على معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض القوائم المالية".	تتعلق هذه التعديلات بشأن تعريف الأهمية.

(يبدأ من أول كانون الثاني ٢٠٢٠)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣) "إندماج الأعمال"	توضح هذه التعديلات تعريف الأعمال حيث نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية" المعدل. يشمل ذلك التعريفات المعدلة للموجودات والمطلوبات بالإضافة إلى إرشادات جديدة بشأن القياس وإلغاء الاعتراف والعرض والإفصاح.
(يبدأ من أول كانون الثاني ٢٠٢٠)	

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، إلى جانب الإطار المفاهيمي المعدل، تعديلات على المراجع الخاصة بالإطار المفاهيمي في معايير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢ و ٣ و ٦ و ١٤) والمعايير المحاسبية الدولية أرقام (١ و ٨ و ٣٤ و ٣٧ و ٣٨) وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٢ و ١٩) وتفسير (٢٠ و ٢٢) وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم (٣٢) من أجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاقتباسات من إطار العمل أو للإشارة إلى ما تشير إليه من نسخة مختلفة من الإطار المفاهيمي

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين"	ويوفر منهج قياس وعرض أكثر اتساقاً لجميع عقود التأمين. وتهدف هذه المتطلبات إلى تحقيق هدف المحاسبة المتسقة القائمة على المبادئ لعقود التأمين. ويحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين".
(يبدأ من أول كانون الثاني ٢٠٢٢)	

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء ،

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) "القوائم المالية الموحدة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) "الاستثمارات في المنشآت الحليفة والمشاريع المشتركة" (٢٠١١)	تتعلق هذه التعديلات بمعاملة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر في المنشأة الحليفة أو المشروع المشترك.
--	--

(تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى. وما يزال التطبيق مسموحاً به)

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في القوائم المالية للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق واعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي تأثير جوهري على القوائم المالية للشركة في فترة التطبيق الأولى باستثناء أثر تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) وكما هو موضح في أدناه :

أثر تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار" يقدم المعيار نموذجاً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار ومعالجتها في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين. كما سيحل محل المعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩ .

قامت الشركة ، بحسب ما تجيزه الأحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) ، بعدم إعادة إدراج أرقام المقارنة ، وتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ الانتقال في الأرصدة الافتتاحية للأرصدة ذات العلاقة.

لا يوجد إختلاف جوهري للمعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر ما بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧).

يتعلق التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل اساسي بمفهوم السيطرة. ويميز المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) بين عقود الإيجارات وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يتحكم في استخدام أصل محدد ويعتبر عنصر التحكم موجودا إذا كان لدى العميل :

- الحق في الحصول على قدر كبير من جميع الفوائد الاقتصادية الناجمة عن استخدام موجودات محدد ؛ و
- الحق في توجيه استخدام هذا الأصل.

الآثر على المعالجة المحاسبية في سجلات المستأجر الإيجارات التشغيلية

تم بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) تغيير المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التي كانت تُصنّف سابقا على أنها عقود إيجار تشغيلية حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) ، والتي كانت تصنف على أنها بنود خارج قائمة المركز المالي.

عند التطبيق الاولي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) (باستثناء ما هو مشار اليه أدناه) ستقوم الشركة بما يلي لجميع عقود الإيجار:

- أ - الاعتراف بموجودات "حق الاستخدام" والتزامات الإيجار في قائمة المركز المالي ، وتقاس في البداية على أساس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المدفوعة.
- ب - الاعتراف باستهلاك موجودات "حق الاستخدام" والفائدة على التزامات الإيجار في قائمة الدخل.
- ج - فصل المبلغ الإجمالي للنقد المدفوع إلى جزء رئيسي (المعروض في اطار أنشطة التمويل) والفائدة (المعروضة في اطار الأنشطة التشغيلية) في قائمة التدفقات النقدية.

اما فيما يتعلق بعقود الإيجار القصيرة الأجل (مدته الإيجار التي تبلغ ١٢ شهرا أو اقل) وعقود إيجار الأصول ذات القيمة المنخفضة (مثل الحواسيب الشخصية وأثاث المكاتب) ، فإن الشركة ستختار الاعتراف بنفقات الإيجار على أساس القسط الثابت على النحو الذي يسمح به المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) .

هذا وتعتقد ادارة الشركة بأن اثر التطبيق المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٦) غير مادي ولن يتم عكس اثره على القوائم المالية للشركة كون جميع عقود الإيجار تعتبر قصيرة الاجل وتجدد تلقائيا وبشكل سنوي.

سيتم الغاء الاعتراف بمخصص عقود الإيجار المرهقة التي كانت مطلوبة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧).

سيتم الغاء الاعتراف بحوافز التزام الإيجار التي اعترف بها سابقا فيما يتعلق بعقود الإيجار التشغيلية، وسيُحتسب المبلغ في قياس موجودات ومطلوبات الإيجار الخاصة بحق الاستخدام .

وبموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) ، تُعرض جميع مدفوعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار التشغيلية كجزء من التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية. سيكون أثر التغييرات في إطار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) هو تخفيض المبالغ النقدية المتولدة عن أنشطة التشغيل دينار وزيادة صافي النقد المستخدم في تمويل الأنشطة بنفس المبلغ.

الإيجارات التمويلية

الاختلافات الرئيسية بين المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) فيما يتعلق بالموجبات التي كانت موجودة سابقاً بموجب عقد إيجار تمويلي هي قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستاجر إلى المؤجر. ويشترط المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) على ال اعتراف كجزء من التزاماته الإيجارية فقط بالمبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية ، بدلا من المبلغ بالحد الأقصى المضمون وفقا لما يقتضيه معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) . وعند الطلب الاولي ، ستقوم الشركة بعرض المعدات التي كانت مدرجة سابقا في الممتلكات والمنشآت والمعدات ضمن البند المتعلق بموجودات " حق الاستخدام " والتزامات الإيجار، التي سبق عرضها ضمن الاقتراض ليتم عرضها ، ضمن بند منفصل لمطلوبات الإيجار.

لم يكن لدى الشركة أي عقود إيجار تمويلية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ .

الآثر على المعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ، يستمر المؤجر تصنيف عقود الإيجار على أنها اما إيجارات تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية وإجراء معالجة محاسبية لهذين النوعين من عقود الإيجار بشكل مختلف. غير ان المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) قد غير ووسع نطاق الإفصاحات المطلوبة ، وبشكل خاص حول كيفية قيام المؤجر بإداره المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الأصول المؤجرة .

وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ، لغايات المؤجر الوسيط يعتبر عقد الإيجار الرئيسي والتاجير الفرعي كعقدين منفصلين .

ويتعين على المؤجر الوسيط ان يصنف التاجير الفرعي كتمويل أو إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل الحق في الاستخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالإشارة إلى الأصل الأساسي كما كان الحال في إطار معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧)).

وبسبب هذا التغيير ، ستقوم الشركة بتصنيف بعض اتفاقات التاجير الفرعي الخاصة بها باعتبارها عقود إيجار تمويلي. ووفقا لما يقتضيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ، سيتم الاعتراف بمخصص خسائر انتمانية متوقعة في ذمم الإيجار التمويلي المدينة، وسيتم الغاء الاعتراف بالأصول المؤجرة والمبالغ المستحقة القبض على أصول الإيجار التمويلي، وسيؤدي هذا التغيير في المحاسبة إلى تغيير توقيت الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة .

تتوقع الإدارة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) في القوائم المالية للشركة للفترة التي تبدأ في الأول من كانون الثاني ٢٠١٩ .

٤ - الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام باجتهادات وتقديرات وافتراسات تؤثر في مبالغ الموجودات المالية والمطلوبات المالية وكذلك الافصاح عن الالتزامات المحتملة . كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات بشكل عام والخسائر الإئتمانية المتوقعة . وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها. ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

يتم مراجعة الاجتهادات والتقديرات والافتراسات بشكل دوري ، ويتم قيد أثر التغير في التقديرات في الفترة المالية التي حدث فيها هذه التغير في حال كان التغير يؤثر على هذه الفترة المالية فقط ويتم قيد أثر التغير في التقديرات في الفترة المالية التي حدث فيها هذه التغير وفي الفترات المالية المستقبلية في حال كان التغير يؤثر على الفترة المالية والفترات المالية المستقبلية.

في اعتقاد إدارة الشركة بأن تقديراتها ضمن القوائم المالية معقولة ، وفيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الإدارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المعترف بها في القوائم المالية:

ضريبة الدخل

يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين والمعايير المحاسبية ويتم احتساب وااثبات الضرائب المؤجلة ومخصص الضريبة اللازم.

مخصص القضايا

يتم تكوين مخصص لمواجهة أية التزامات قضائية محتملة (ان وجد) استناداً للدراسة القانونية المعدة من قبل المستشار القانوني في الشركة والتي تحدد المخاطر المحتمل حدوثها بالمستقبل ويعاد النظر في تلك الدراسة بشكل دوري.

العمر الانتاجي للممتلكات والمعدات

تقدر الادارة العمر الانتاجي والقيمة المتبقية لبنود المعدات والممتلكات عند الاعتراف الاولي بها . تتضمن العوامل المحددة لتقدير العمر الإنتاجي على العمر المقدر من الإدارة لهذه الموجودات لوضعها في الاستخدام أو التطور التكنولوجي أو التقادم . حيث ان العمر الانتاجي الفعلي لبنود المعدات والممتلكات قد يختلف اختلافا كبيرا عن تقديرات الادارة وبالتالي ستؤثر على مصروف الاستهلاك و/ او الربح والخسارة من بيع الممتلكات والمعدات بشكل جوهري .

الموجودات والمطلوبات التي تظهر بالكلفة

تقوم الادارة بمراجعة الموجودات والمطلوبات التي تظهر بالكلفة بشكل دوري لغايات تقدير أي تدني في قيمتها ويتم قيد خسارة التدني في قائمة الدخل للسنة.

قياس القيمة العادلة وإجراءات التقييم

عند تقدير القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تستخدم الشركة ، بيانات السوق المتاحة القابلة للملاحظة. وفي حال عدم وجود مدخلات المستوى (١) ، تجري الشركة التقييمات بالاستعانة بنماذج تقييم مناسبة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية.

احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

يتطلب من إدارة الشركة استخدام إجهادات وتقديرات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها وتقدير مخاطر الزيادة الهامة في مخاطر الائتمان للموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي بها ومعلومات القياس المستقبلية لخسائر الائتمان المتوقعة.

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني للموجودات.

تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات النظرة المستقبلية لكل نوع من أنواع المنتجات /

السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة ، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

احتمالية التعثر

تشكل احتمالية التعثر مدخلاً رئيسياً في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر عن السداد على مدى فتره زمنية معينة ، والتي تشمل احتساب البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

الخسارة بافتراض التعثر

تعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. وهو يستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع الممول تحصيلها، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

تدني في شقق جاهزة معدة للبيع

تقوم الإدارة بتخمين العقارات ضمن شقق جاهزة ومعدة للبيع بشكل دوري ويتم أخذ مخصص لأي تدني في قيمتها في قائمة الدخل والدخل الشامل (إن وجد) بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية .

الإعتراف بالإيرادات

تقوم إدارة الشركة باستخدام تقديرات وافتراضات هامة لتحديد مبلغ وتوقيت الاعتراف بالإيرادات بموجب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء".

تم خلال العام ٢٠١٨ تعديل القوائم المالية بأثر رجعي لمعالجة سياسة الاعتراف بالإيرادات في الفترات السابقة لتتوافق مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨) . ان أثر تلك التعديلات على قائمة المركز المالي وقائمة الدخل والدخل الشامل تتمثل في مخصص ضريبة الدخل وإعادة الاعتراف بمشاريع تحت الانجاز والشقق الجاهزة المعدة للبيع والذمم المدينة والدفعات المقدمة من العملاء ، وكذلك معالجة بنود الأرباح المدورة وأثرها على توزيع الأرباح والاحتياطات الاجبارية والاختيارية ومعالجة مبيعات الشقق وتكلفة المبيعات هو كما يلي :

ان اثر التعديلات الحاصلة مبينة كما يلي :

أ - معالجة بنود تتعلق بالعام ٢٠١٧

٢٠١٧	٣١ كان	الرصيد قبل التعديل
الرصيد المعدل	الفترة السابقة	الرصيد المعدل
دينار	دينار	دينار

قائمة المركز المالي

الموجودات

ذمم مدينة - بالصافي
شقق جاهزة معدة للبيع

١٧٠,٥٧٤	(٩٣٠,٤١٤)	١,١٠٠,٩٨٨
٢,٩٢٦,٠٦٠	١,٤٩١,٣٣٥	١,٤٣٤,٧٢٥

المطلوبات

دفعات مقدمة من عملاء
مخصص ضريبة الدخل

٨٥٧,٠٠٠	٨٥٧,٠٠٠	-
٦,٢٨٢	(٣١,٥٠٦)	٣٧,٧٨٨

حقوق المساهمين

ارباح مدورة
الاحتياطي الإجمالي
الاحتياطي الاختياري

٩٩,٦٥٤	٤٩,٠٣١	٥٠,٦٢٣
٦٣٨,٦٩٣	(٢٢,٢١٥)	٦٦٠,٩٠٨
١٦٩,٠٦٤	(٢٩١,٣٨٩)	٤٦٠,٤٥٣

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

الرصيد المعدل	تعديلات السنة السابقة	الرصيد قبل التعديل
دينار	دينار	دينار

قائمة الدخل والدخل الشامل

الإيرادات والتكاليف :

مبيعات الشقق
تكلفة المبيعات
مصرف ضريبة الدخل
حصة السهم من الربح للسنة (أساسي ومخفض)

٣,٦٥٣,٥١٠	١,٥٧٨,٢٦٣	٢,٠٧٥,٢٤٧
٣,٢٣٢,٥٠٢	١,٤٢٦,١٥١	١,٨٠٦,٣٥١
٤٥,٤٩٥	٢٨,٢٩٠	١٧,٢٠٥
٠,٠٣٠	٠,٠٢٠	٠,٠١٠

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

الرصيد المعدل	تعديلات السنة السابقة	الرصيد قبل التعديل
دينار	دينار	دينار

قائمة التدفقات النقدية

ذمم مدينة - بالصافي
شقق جاهزة معدة للبيع
دفعات مقدمة من العملاء

(١٧٠,٥٧٤)	(١,٨٤٥,٧٨٢)	١,٦٧٥,٢٠٨
(١,٢٥٣,٦٢٥)	(١,١٢٨,٨٤٥)	(١٢٤,٧٨٠)
١٠٣,٣٤٨	١٠٣,٣٤٨	-

ب - معالجة بنود تتعلق بالأعوام ما قبل العام ٢٠١٧

اول كانون الثاني ٢٠١٧			قائمة المركز المالي الموجودات
الرصيد المعدل	تعديلات الفترة السابقة	الرصيد قبل التعديل	
دينار	دينار	دينار	
١٠٥,٤٢٣	(٢,٦١٢,٠٢٥)	٢,٧١٧,٤٤٨	ذمم مدينة - بالصادف
٤,٦١٥,٧٠٥	٢,٦٦٠,٤١٩	١,٩٥٥,٢٨٦	دفعات على مشاريع تحت الإنجاز
١,٥٦٧,٠١٢	٢٥٧,٠٦٧	١,٣٠٩,٩٤٥	شقق جاهزة معدة للبيع
			المطلوبات
٧٥٣,٦٥٢	٧٥٣,٦٥٢	-	دفعات مقدمة من عملاء
٢٠,٥٨٣	(٥٩,٧٩٦)	٨٠,٣٧٩	مخصص ضريبة الدخل
			حقوق المساهمين
(٥٩,٥٧٩)	(٣٥٩,٥٧٩)	٣٠٠,٠٠٠	أرباح مدورة / (الخسائر) المتراكمة
٦١٥,٩٤٥	(٣٧,٤٢٧)	٦٥٣,٣٧٢	الاحتياطي الإجمالي
١,٠٦٩,٠٦٤	٨,٦١١	١,٠٦٠,٤٥٣	الاحتياطي الاختياري

٥ - نقد في الصندوق ولدى البنوك - بالصادف
يتكون هذا البند مما يلي :

٣١ كانون الاول ٢٠١٧			حسابات جارية ودائع لدى بنوك ينزل : مخصص خسائر انتمائية متوقعة *
اول كانون الثاني ٢٠١٧ (معدل)	٢٠١٧ (معدل)	٢٠١٨	
دينار	دينار	دينار	
-	٤٧٤,١٥١	٩٧,٢٠٨	
٢,٣٦٨,٢٤٥	١,٧٧٣,٧٣٧	١,٧٠٧,٦٤٧	
-	-	(١٠,٥٨٢)	
٢,٣٦٨,٢٤٥	٢,٢٤٧,٨٨٨	١,٧٩٤,٢٧٣	

* إن الحركة على مخصص الخسائر الانتمائية المتوقعة كانت كما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	الرصيد في بداية السنة كما تم الإفصاح عنه سابقاً أثر تطبيق المعيار الدولي رقم (٩) - إيضاح (٣/ب) الرصيد المعدل كما في بداية السنة يطرح : (المسترد) المخصص خلال السنة الرصيد في نهاية السنة
دينار	دينار	
-	-	
-	١٣,١٤٩	
-	١٣,١٤٩	
-	(٢,٥٦٧)	
-	١٠,٥٨٢	

٦ - ذمم مدينة - بالصافي
يتكون هذا البند مما يلي :

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	أول كانون الثاني ٢٠١٧
دينار	دينار	دينار
١٦٢,٦١٨	١٦٨,٣٣١	١٠٥,٤٢٣
٧٠	٢,٢٤٣	-
(٣٥,٠٠٠)	-	-
١٢٧,٦٨٨	١٧٠,٥٧٤	١٠٥,٤٢٣

ذمم عملاء تجارية **

ذمم موظفين

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة *

* إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كانت كما يلي :

٢٠١٨	٢٠١٧
دينار	دينار
-	-
٣٥,٠٠٠	-
٣٥,٠٠٠	-
٣٥,٠٠٠	-

الرصيد في بداية السنة كما تم الإفصاح عنه سابقاً

أثر تطبيق المعيار الدولي رقم (٩) - إيضاح (٣/ب)

الرصيد المعدل كما في بداية السنة

الرصيد في نهاية السنة

** تتبع الشركة سياسة التعامل مع أطراف مؤهلة إئتمانياً ، وذلك من أجل تخفيف خطر الخسائر المالية الناجمة عن عدم الوفاء بالالتزامات . وفيما يلي قائمة جدول اعمار ذمم العملاء التجارية :

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
دينار	دينار
١٥٩,٠٠٠	١٦٤,١٧١
-	٤,١٦٠
٣,٦١٨	-
١٦٢,٦١٨	١٦٨,٣٣١

ذمم لم تستحق بعد

٣٠ يوم - ١٢٠ يوم

أكثر من ١٢٠ يوم

المجموع

*** تتضمن الذمم التجارية ذمة مقابلها شيكات برسم التحصيل بمبلغ ١٠٠,٠٠٠ دينار يستحق آخر شيك بتاريخ الأول من تشرين الأول ٢٠١٩ .

٧ - شقق جاهزة معدة للبيع
إن تفاصيل هذا البند كما يلي :

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (معدلة)	أول كانون الثاني ٢٠١٧ (معدلة)
دينار	دينار	دينار
١٢١,٧٤٠	١٢١,٧٤٠	٤٧٩,٤٤٦
٤٣٠,٦٦٩	٥٣٧,٩٩٤	٨٢٩,١٣٧
٢٥٨,٤٢٩	٢٥٨,٤٢٩	٢٥٨,٤٢٩
٧٨٧,٦٨٩	٧٨٧,٦٨٩	-
٢٨٨,١١٨	١,٢٢٠,٢٠٨	-
١,٣٣٩,٥٥١	-	-
١,٤٢٧,٩٧١	-	-
٤,٦٥٤,١٦٧	٢,٩٢٦,٠٦٠	١,٥٦٧,٠١٢

اسم المشروع

قصر خلدا (١)

قصر خلدا (٢)

خربة عبدون (٥٣٥)

خربة عبدون (٢٠٢)

قصر الصنوبر

المدرسة

الريالات

- إن القيمة العادلة للشقق السكنية وفقاً لتخامين عقارية تم اعدادها من قبل مقدر عقاري معتمد لدى دائرة الأراضي والمساحة تقارب القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ .

١١ - ممتلكات ومعدات - بالصافي
يتكون هذا البند مما يلي :

المجموع	مركبات	معدات	اثاث	عدد وأدوات
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٩٠,١٦١	٦٤,٤٣٢	١٥,٤٠٧	٥,٠٧٧	٥,٢٤٥
٩٠,١٦١	٦٤,٤٣٢	١٥,٤٠٧	٥,٠٧٧	٥,٢٤٥
٦٤,١٨٣	٤٢,٧١٢	١٢,٣٤٧	٤,٦٥٨	٤,٤٦٦
٨,٧٣٥	٧,٨١٢	٦١٣	٧٧	٢٣٣
٧٢,٩١٨	٥٠,٥٢٤	١٢,٩٦٠	٤,٧٣٥	٤,٦٩٩
١٧,٢٤٣	١٣,٩٠٨	٢,٤٤٧	٣٤٢	٥٤٦
٧٧,٦٦٣	٥٢,٨٨٢	١٤,٨٠١	٤,٧٦٠	٥,٢٢٠
٢٢,٤٩٨	٢١,٥٥٠	٦٠٦	٣١٧	٢٥
(١٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)	-	-	-
٩٠,١٦١	٦٤,٤٣٢	١٥,٤٠٧	٥,٠٧٧	٥,٢٤٥
٦٦,١٥٢	٤٥,٨٢٦	١١,٦٣٣	٤,٥٨٨	٤,١٠٥
٨,٠٣١	٦,٨٨٦	٧١٤	٧٠	٣٦١
(١٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠)	-	-	-
٦٤,١٨٣	٤٢,٧١٢	١٢,٣٤٧	٤,٦٥٨	٤,٤٦٦
٢٥,٩٧٨	٢١,٧٢٠	٣,٠٦٠	٤١٩	٧٧٩
١٥	١٠	١٠	١٠	١٠

- تبلغ تكلفة الممتلكات والمعدات المستهلكة بالكامل ٢٩,٨٩١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ .

نسبة الاستهلاك السنوية %

الاستهلاك المتراكم :
رصيد بداية السنة
اضافات
رصيد نهاية السنة
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
الكلفة :
رصيد بداية السنة
اضافات
استبعادات
رصيد نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم :
رصيد بداية السنة
اضافات
استبعادات
رصيد نهاية السنة
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

١٢ - ضريبة الدخل

أ - مخصص ضريبة الدخل

إن الحركة الحاصلة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي :

٢٠١٧ (معدلة)	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٠,٥٨٣	٦,٢٨٢	الرصيد في بداية السنة المعدل
٤٥,٤٩٥	٧,٩٤١	مصرف ضريبة الدخل المستحق عن السنة
(٥٩,٧٩٦)	(٦,٢٨٢)	ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة
-	(٤,٠٦٧)	اقتطاعات ضريبة الدخل ٥% عن الفوائد
٦,٢٨٢	٣,٨٧٤	الرصيد في نهاية السنة

ب - مصرف ضريبة الدخل

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي :

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠١٧ (معدلة)	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٤٥,٤٩٥	٧,٩٤١	مصرف ضريبة الدخل خلال السنة
٤٥,٤٩٥	٧,٩٤١	

- تم إجراء مخالصة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية العام ٢٠١٧.

برأي الإدارة فإن المخصصات المأخوذة في القوائم المالية كافية لمواجهة أية التزامات الضريبة.

ج - موجودات ضريبة مؤجلة

إن الحركة الحاصلة على حساب الموجودات الضريبية المؤجلة خلال السنة هي كما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
-	-	الرصيد في بداية السنة (كما تم الإفصاح عنه سابقاً)
-	٩,٦٣٠	أثر الموجودات الضريبية المؤجلة لتطبيق المعيار الدولي رقم (٩)
-	٩,٦٣٠	الرصيد في بداية السنة المعدل
-	٩,٦٣٠	الرصيد في نهاية السنة

١٣ - ذمم دائنة

إن تفاصيل هذا البند كما يلي :

أول كانون الثاني	٣١ كانون الأول	
٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار	دينار
٦٥,٠٨٣	٦٢,٢٥٠	٥٢,٢٥٨
٦٥,٠٨٣	٦٢,٢٥٠	٥٢,٢٥٨

ذمم مقاولين دائنة

١٤ - دفعات مقدمة من عملاء
إن تفاصيل هذا البند كما يلي :

أول كانون الثاني ٢٠١٧ (معدلة)	٣١ كانون الأول ٢٠١٧ (معدلة)	٢٠١٨
دينار	دينار	دينار
٧٥٣,٦٥٢	٨٥٧,٠٠٠	٣١٣,٦٩٧
٧٥٣,٦٥٢	٨٥٧,٠٠٠	٣١٣,٦٩٧

دفعات مقدمة من عملاء *

* يمثل هذا البند دفعات مقبوضة مقدما من أحد العملاء مقابل عقود شراء شقق ضمن مشروع قصر الصنوبر ، حيث لم يتم نقل ملكية كامل هذه الشقق إلى العميل كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ بعد .

١٥ - أمانات مساهمين (أرباح غير موزعة)
إن تفاصيل هذا البند كما يلي :

أول كانون الثاني ٢٠١٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار	دينار
١٧٣,٢٦٦	٢٠٢,٢٧١	١٩٤,٨٦٠
١٧٣,٢٦٦	٢٠٢,٢٧١	١٩٤,٨٦٠

أمانات مساهمي الشركة *

* يمثل هذا المبلغ توزيعات أرباح مستحقة لمساهمي الشركة عن الأعوام من ٢٠٠٧ إلى ٢٠١٦ .

١٦ - أرصدة دائنة أخرى
إن تفاصيل هذا البند كما يلي :

أول كانون الثاني ٢٠١٧	٣١ كانون الأول ٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار	دينار
٥١,٥٦٣	٧٣,٣٥٨	-
٢,٩٣٣	٣,١٣٣	٢,٨٨٣
٢٠,٣١٥	٢٠,٣١٥	٢٠,٣١٥
٣٥,٠٠٠	١٦,٨٠٠	١٦,٠٠٠
٩,٨٠٦	-	-
١٥,٢٣٨	-	-
-	-	١,٢٤٦
١٣٤,٨٥٥	١١٣,٦٠٦	٤٠,٤٤٤

شيكات مؤجلة الدفع
أمانات مختلفة
مخصص بدل اجازات
مخصص تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
مخصص مكافأة المدير العام
مصاريف مشاريع مستحقة
مخصص تعويض نهاية الخدمة

١٧ - مصاريف إدارية وعمومية
ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
١٥٠,٧٢٠	١٥٤,٤٤٠	رواتب وأجور ومنافع أخرى
١٦,٦٤٧	١٤,٧٤٧	المساهمة في الضمان الإجتماعي
١٦,٨٠٠	١٦,٨٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٨,٠١٠	١٤,٥٠٩	أتعاب مهنية
١١,٦٣٤	١٢,٩٤٧	مصاريف صيانة وترخيص سيارات
٧,٤٩٩	٨,٣٤٥	مصروف ايجار
٥,٢٦٠	٥,٢٣٠	اشترابات
٤,١٣٢	٤,٧٢١	برق وبريد وهاتف
١,٦٥٢	٣,٩٨٧	دعاية وإعلان
٣,٦٠٠	٣,٦٠٠	عمولة ادراج أسهم
١,٠١٦	١,٠٧٩	تأمينات
٧٦٥	٢٥٤	عمولات بنكية
٧,٨٠٥	١٣,١٣٣	أخرى
٢٣٥,٥٤٠	٢٥٣,٧٩٢	

١٨ - حصة السهم من الربح للسنة
إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول	٢٠١٨	٢٠١٧ (معدلة)	
دينار	دينار	دينار	
١٨١,٩٨١	٣٤,٣٣٤		الربح للسنة العائد لمساهمي الشركة
٦,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم
-/٠.٣٠	-/٠.٠٦		حصة السهم من الربح للسنة

١٩ - الارصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة

- بلغت الرواتب والمكافآت والمنافع الأخرى للإدارة التنفيذية العليا ما مجموعه حوالي ٩٦,٠٠٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٩٣,٣٠٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧) .

- إن المكتب الهندسي الاستشاري الذي تتعامل معه الشركة طرف ذو علاقة مع أحد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية .

- قامت الشركة خلال الأعوام ٢٠١٦ و ٢٠١٧ بالدخول في معاملات مع أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربه من الدرجة الأولى بموجب عقد بيع موقع مع الشركة ، حيث تم الاتفاق على أن بيع أحد المشاريع سيتضمن هامش ربح يقارب ١٢,٤% يضاف إلى التكاليف المتكبدة لاستكمال المشروع . حيث بلغت التكلفة الإجمالية للمشروع ١,٢٣٤,٢٦٨ دينار ، وبلغ اجمالي الإيرادات للمشروع ١,٣٨٧,٣١٧ دينار تم الاعتراف منها بمبلغ ١,٠٧٣,٣٨٤ دينار ضمن إيرادات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ . قامت الشركة بتحصيل كامل قيمة مبلغ البيع وقيد مبلغ ٣١٣,٦٩٧ دينار ضمن الدفعات المقدمة من العملاء لحين الاعتراف بالإيرادات الخاصة بها كما في نهاية العام ٢٠١٨ .

٢٠ - التوزيع القطاعي والجغرافي

إن جميع موجودات وعمليات الشركة داخل المملكة الأردنية الهاشمية ، هذا وتتركز عمليات الشركة على القيام بشراء الأراضي وإقامة المشاريع السكنية عليها ومن ثم بيعها .

٢١ - حقوق المساهمين

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

أ - رأس المال المصرح به والمدفوع

يبلغ رأس المال المكتتب به والمدفوع ٦,٠٠٠,٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ مقسمة الى ٦,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية دينار واحد.

ب - إحتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة ١٠% للسنوات السابقة وفقا لقانون الشركات وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

ج - إحتياطي إختياري

يمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية للسنوات السابقة بنسبة حدها الأقصى ٢٠% و يستخدم الإحتياطي في الأغراض التي يقررها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كأرباح على المساهمين.

٢٢ - الأدوات المالية

أ - إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها للتأكد من قدرتها على الاستمرار من خلال تعظيم العائد للشركاء مع الإلتزام بالتشريعات المحلية.

ب - مخاطر العملات الأجنبية

ان خطر العملة هو ذلك الخطر المتعلق بالتغير في قيمة الاداة المالية نتيجة للتغيرات بأسعار صرف العملة الأجنبية .

لدى الشركة عمليات محددة بالعملات الأجنبية وبشكل رئيسي بتلك المرتبطة بالدولار الأمريكي ونظرا لان الدينار الأردني مرتبط بالدولار الأمريكي ، تعتقد الإدارة أن مخاطر العملات الأجنبية غير جوهرية على القوائم المالية .

ج - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان تتعلق بمخاطر اخفاق الطرف الآخر بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسائر مالية للشركة . وقد تبنت الشركة سياسة للتعامل مع أطراف مؤهلة إئتمانياً ، والذين يمثلون أطراف ذات علاقة حيثما كان ذلك ملائماً ، كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن عدم الوفاء بالإلتزامات .

- يوجد تركيزات إئتمانية في الذمم المدينة لعميل واحد يشكل ما نسبته ٩٤% من إجمالي الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (لا يوجد تركيزات إئتمانية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧) .

د - مخاطر السيولة

مخاطر السيولة و التي تعرف أيضاً بمخاطر التمويل، هي المخاطر التي تتمثل بالصعوبة التي ستواجهها الشركة لتوفير الأموال اللازمة للوفاء بالمطلوبات .

وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة بشكل رئيسي عن طريق الاحتفاظ بالاحتياطات النقدية في البنوك ورفع رأس المال عندما تقتضي الحاجة لذلك .

هـ - مخاطر أسعار الفائدة

ان مخاطر أسعار الفائدة هي المخاطر الناتجة عن التقلبات في القيمة العادلة للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة .

هذا وقد تم اعداد تحليل الحساسية أدناه وفقاً للتعرض لأسعار الفائدة المتعلقة بالودائع البنكية كما في تاريخ قائمة المركز المالي . وتم إعداد التحليل على فرض أن مبالغ الودائع البنكية المطلوبة القائمة بتاريخ قائمة المركز المالي كانت قائمة طوال السنة ، ويتم استخدام زيادة او نقص بمقدار ٠/٥ ٪ في أسعار الفوائد والتي تمثل تقييم إدارة الشركة للتغير المحتمل لمعدلات الفائدة :

٢٠١٧		٢٠١٨	
-٠/٥ ٪	+٠/٥ ٪	-٠/٥ ٪	+٠/٥ ٪
دينار	دينار	دينار	دينار
(٨,٨٦٩)	٨,٨٦٩	(٨,٥٣٨)	٨,٥٣٨
(٨,٨٦٩)	٨,٨٦٩	(٨,٥٣٨)	٨,٥٣٨

ودائع لدى البنك

٢٣ - القضايا المقامة

لا يوجد هناك أي قضايا مقامة على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ .

٢٤ - التزامات محتملة

على الشركة بتاريخ القوائم المالية التزامات محتملة تتمثل في كفالة بنكية بمبلغ ٢,٠٠٠ دينار وتأميناتها النقدية تبلغ ٢٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ .

٢٥ - مستويات القيمة العادلة

تعتقد الإدارة بأن القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الظاهرة في القوائم المالية للشركة تقارب قيمتها العادلة .

٢٦ - أرقام المقارنة

- قامت الشركة خلال العام ٢٠١٨ بتعديل القوائم المالية بأثر رجعي لمعالجة الاعتراف بالايرادات في الفترات السابقة إيضاح رقم (٤) .