

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
المساهمة العامة المحدودة

البيانات المالية كما في 31 كانون الأول 2013
وتقرير مدقي الحسابات المستقلين

المهنيون العرب
(أعضاء في جرائد ثورنتون العالمية)

الشركة الأرننية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

الفهرس

صفحة

2	- تقرير مدققي الحسابات المستقلين
3	- بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2013
4	- بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
5	- بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
6	- بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
7	- بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
21 - 8	- ايضاحات حول البيانات المالية

تقرير مدققى الحسابات المستقلين

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

مقدمة

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2013 وكلاً من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها.

مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن البيانات المالية

إن إعداد وعرض البيانات المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف الى إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال.

مسؤولية مدقق الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول البيانات المالية إستناداً إلى إجراءات التدقيق التي قمنا بها. لقد تم قيامنا بهذه الإجراءات وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والتي تتطلب الإلتزام بقواعد السلوك المهني والتخطيط لعملية التدقيق بهدف الحصول على درجة معقولة من القناعة بأن البيانات المالية لا تتضمن أية أخطاء جوهرية. كما تشمل إجراءات التدقيق الحصول على بيّنات حول المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية. تستند إجراءات التدقيق المختارة الى تقدير مدقق الحسابات وتقييمه لمخاطر وجود أخطاء جوهرية في البيانات المالية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. إن تقييم المدقق لهذه المخاطر يتضمن دراسة إجراءات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة، وهو يهدف الى إختيار اجراءات التدقيق المناسبة ولا يهدف الى إبداء رأي حول فاعلية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. تتضمن إجراءات التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الهامة التي إستندت إليها الإدارة في إعداد البيانات المالية وتقييماً عاماً لطريقة عرضها. وفي إعتقادنا أن بيّنات التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول البيانات المالية.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تُظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري المساهمة العامة كما في 31 كانون الأول 2013 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصلوية وإن البيانات المالية المرفقة والبيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

أمين سمارة (إجازة 481)
المهنيون العرب
(أعضاء في جرانت ثورنتون)

عمان في 28 كانون الثاني 2014

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	إيضاح	
			الموجودات
2,202,901	2,961,095	3	النقد وما في حكمه
148,542,424	108,288,192	4	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
434,543	431,298		قروض إسكان الموظفين
2,018,616	1,705,993		فوائد مستحقة وغير مقبوضة
6,008,125	6,004,875	5	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
62,500	62,500		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
112,704	94,666	6	أرصدة مدينة أخرى
455,261	444,183	7	الممتلكات والمعدات
159,837,074	119,992,802		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
129,200,000	89,500,000	8	اسناد قرض
4,759,419	3,666,593	9	قرض الحكومة
12,767,188	13,421,112	10	قرض البنك المركزي
3,160,978	2,888,398		فوائد مستحقة الدفع
955,540	1,064,345	11	أرصدة دائنة أخرى
150,843,125	110,540,448		مجموع المطلوبات
		12	حقوق الملكية
5,000,000	5,000,000		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
1,278,077	1,424,740		احتياطي إجباري
1,949,774	1,949,774		احتياطي إختياري
203,500	407,000		احتياطي خاص
(62,500)	(62,500)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
625,098	733,340		أرباح مرحلة
8,993,949	9,452,354		مجموع حقوق الملكية
159,837,074	119,992,802		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

الشركة الأرننية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأرنني)

2012	2013	إيضاح	
9,457,134	10,776,390	13	فوائد مقبوضة
(7,497,654)	(8,542,761)	14	فوائد مدفوعة
1,959,480	2,233,629		مجمل ربح العمليات
(724,595)	(755,109)	15	مصاريف إدارية
(17,400)	(15,674)	7	استهلاكات
108	3,779		إيرادات أخرى
(55,000)	(55,000)	16	رسوم ومصاريف أخرى
1,162,593	1,411,625		ربح السنة قبل الضريبة
(290,170)	(353,220)	20	ضريبة دخل السنة
872,423	1,058,405		ربح السنة
0,174	0,212	17	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	
872,423	1,058,405	ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
3,750	-	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>876,173</u>	<u>1,058,405</u>	إجمالي الدخل الشامل للسنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013
(بالدينار الأردني)

المجموع	أرباح مرحلة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	احتياطيات			رأس المال المدفوع	
			خاص	اختياري	إجباري		
8,993,949	625,098	(62,500)	203,500	1,949,774	1,278,077	5,000,000	الرصيد كما في 2013/1/1
(600,000)	(600,000)	-	-	-	-	-	أرباح موزعة
1,058,405	1,058,405	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(350,163)	-	203,500	-	146,663	-	احتياطيات
9,452,354	733,340	(62,500)	407,000	1,949,774	1,424,740	5,000,000	الرصيد كما في 2013/12/31
8,117,776	77,934	(66,250)	-	1,949,774	1,156,318	5,000,000	الرصيد كما في 2012/1/1
876,173	872,423	3,750	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(325,259)	-	203,500	-	121,759	-	احتياطيات
8,993,949	625,098	(62,500)	203,500	1,949,774	1,278,077	5,000,000	الرصيد كما في 2012/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

2012	2013	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
1,162,593	1,411,625	ربح السنة قبل الضريبة
17,400	15,674	استهلاكات
622,063	653,924	قرض البنك المركزي
-	3,250	إطفاء علاوة إصدار موجودات مالية بالكلفة المطفأة
		التغير في رأس المال العامل
(99,842)	312,623	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
(16,537,374)	40,254,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
103,320	3,245	قروض إسكان الموظفين
(16,743)	18,038	أرصدة مدينة أخرى
1,031,289	(272,580)	فوائد مستحقة الدفع
8,200,000	(39,700,000)	اسناد قرض
(1,032,314)	(1,092,826)	قرض الحكومة
(430,797)	(290,170)	ضريبة الدخل المدفوعة
62,951	45,755	أرصدة دائنة أخرى
(6,917,454)	1,362,790	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
(6,008,125)	-	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(2,988)	(4,596)	الممتلكات والمعدات
(6,011,113)	(4,596)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التمويل
-	(600,000)	أرباح موزعة
(12,928,567)	758,194	التغير في النقد وما في حكمه
15,131,468	2,202,901	النقد وما في حكمه في بداية السنة
2,202,901	2,961,095	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (24) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول البيانات المالية
31 كانون الأول 2013

(بالدينار الأردني)

1.

عام

تأسست الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري بتاريخ 1996/6/5 وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (314) ، وحصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 22 تموز 1996، إن مركز تسجيل الشركة هو المملكة الاردنية الهاشمية، وعنوانها شارع المهدي بن بركة ص.ب. 940743، عمان 11194.

من أهم غايات الشركة تطوير و تحسين 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.

تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلستة المنعقدة بتاريخ في 28 كانون الثاني 2014، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2.

ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد البيانات المالية

تم اعداد البيانات 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 البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

ان الدينار الأردني هو عملة اظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة

قامت الشركة خلال العام بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) التي أصبحت سارية المفعول اعتباراً من الأول من كانون الثاني 2013 على النحو التالي:

رقم المعيار	موضوع المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10)	البيانات المالية الموحدة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11)	العمليات المشتركة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (12)	الافصاح حول الاستثمار في الشركات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13)	قياس القيمة العادلة
معيار المحاسبة الدولي رقم (19)	منافع الموظفين (كما عدلت في العام 2011)
معيار المحاسبة الدولي رقم (27)	البيانات المالية المنفصلة (كما عدلت في العام 2011)
معيار المحاسبة الدولي رقم (28)	الاستثمار في الشركات الزميلة والعمليات المشتركة (كما عدلت في العام 2011)

إن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة وتفسيراتها لم ينتج عنه تأثير جوهري على البيانات المالية للسنة الحالية والسابقة.

كما أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى المعايير المحاسبية الدولية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2013، وتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير التي تم إدخال تعديلات عليها وتواريخ تطبيق تلك التعديلات:

رقم المعيار	موضوع المعيار
معيار المحاسبة الدولي رقم (32)	التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية
معيار المحاسبة الدولي رقم (36)	الإفصاح عن القيمة القابلة للاسترداد للموجودات غير المالية

استخدام التقديرات

إن اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات 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 اعداد البيانات المالية:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها بعد الأخذ بالإعتبار قابلية تلك الذمم للتحويل.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في بيان الدخل للسنة.

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 او الخدمة من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتضمن هذا البند الاستثمارات الاستراتيجية المحتفظ بها على المدى الطويل وليس بهدف المتاجرة.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في بيان الدخل الشامل 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 اثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في بيان 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 اثبات 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 بيان الدخل.

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 الإعراف 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 للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

2%	مباني
15-25%	معدات وأجهزة وأثاث
20%	وسائط نقل
30%	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 بيان الدخل.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الانتاجي 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 بيان 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 البيانات 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 البيانات 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 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

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

3. النقد وما في حكمه

2012	2013	
39	199,222	حسابات جارية لدى البنوك
2,202,862	2,761,873	وديعة لأجل لدى البنك
2,202,901	2,961,095	

تستحق الوديعة لأجل لدى البنك خلال فترة شهر وتكتسب فائدة بنسبة 5% سنوياً.

4. قروض إعادة تمويل الرهن العقاري

يمثل هذا البند القروض الممنوحة من الشركة للبنوك المحلية لغرض إعادة تمويل القروض السكنية والتي تستحق خلال السنوات التالية:

دينار أردني	السنة
44,754,232	2014
26,754,232	2015
10,254,232	2016
10,254,232	2017
15,254,232	2018
1,017,032	ما بعد 2018
108,288,192	

تكتسب هذه القروض فائدة بنسب تتراوح بين 6,025 % و 9,75 % سنوياً.

5. موجودات مالية بالكلفة المطفأة

2012	2013	سعر الفائدة	البيان
5,008,125	5,004,875	7,574 %	سندات خزينة صادرة عن الحكومة الأردنية اصدار 2012/29 إستحقاق بتاريخ 2015/6/19 (بعلاوة إصدار 9,750 دينار)
1,000,000	1,000,000	8,3 %	سندات خزينة صادرة عن الحكومة الأردنية اصدار 2012/52 إستحقاق بتاريخ 2015/10/18
6,008,125	6,004,875		

6. أرصدة مدينة أخرى

2012	2013	
89,464	70,085	ضرائب دخل مدفوعة مقدماً
21,642	22,933	مصاريف مدفوعة مقدماً
1,598	1,648	تأمينات مستردة
112,704	94,666	

7. الممتلكات والمعدات

المجموع	أجهزة الحاسب الآلي	وسائط نقل	معدات واجهزة واثاث	مباني	اراضي	
847,920	88,712	62,300	118,227	402,281	176,400	الكلفة:
4,596	3,776	-	820	-	-	الرصيد كما في 2013/1/1
(14,336)	(11,517)	-	(2,819)	-	-	لضافات
838,180	80,971	62,300	116,228	402,281	176,400	إستبعادات
						الرصيد كما في 2013/12/31
392,659	84,396	62,151	112,974	133,138	-	الاستهلاك المتراكم:
15,674	3,633	147	2,126	9,768	-	الرصيد كما في 2013/1/1
(14,336)	(11,517)	-	(2,819)	-	-	لستهلاك السنة
393,997	76,512	62,298	112,281	142,906	-	إستبعادات
444,183	4,459	2	3,947	259,375	176,400	الرصيد كما في 2013/12/31
						صافي القيمة الدفترية كما في 2013/12/31
844,932	87,645	62,300	117,345	401,242	176,400	الكلفة:
2,988	1,067	-	882	1,039	-	الرصيد كما في 2012/1/1
847,920	88,712	62,300	118,227	402,281	176,400	لضافات
						الرصيد كما في 2012/12/31
375,259	80,509	60,391	111,130	123,229	-	الاستهلاك المتراكم:
17,400	3,887	1,760	1,844	9,909	-	الرصيد كما في 2012/1/1
392,659	84,396	62,151	112,974	133,138	-	لستهلاك السنة
455,261	4,316	149	5,253	269,143	176,400	الرصيد كما في 2012/12/31
						صافي القيمة الدفترية كما في 2012/12/31

8. اسناد القرض

يمثل هذا البند اسنادات القروض المصدرة من قبل الشركة بفائدة سنوية تتراوح بين 5,422% و 9% وتستحق السداد على النحو التالي:

دينار أردني	السنة
43,500,000	2014
16,000,000	2015
5,000,000	2016
10,000,000	2017
15,000,000	2018
89,500,000	

9. قرض الحكومة

يمثل هذا البند رصيد القرض الممنوح من الحكومة الأردنية بتمويل من البنك الدولي بقيمة 19,600,000 دولار والذي تم تخفيضه خلال عام 2001 بقيمة 600,000 دولار ليصبح إجمالي قيمة القرض (19) مليون دولار فقط وهو يستحق السداد خلال السنوات كما يلي :

دينار أردني	السنة
1,153,339	2014
1,223,948	2015
1,289,306	2016
3,666,593	

10. قرض البنك المركزي

يمثل هذا البند القيمة الحالية لسند الدين المحرر لأمر البنك المركزي الأردني بقيمة 40,275,412 دينار والذي يستحق السداد دفعة واحدة بتاريخ 2035/6/7. تستحق فائدة سنوية على سند الدين بمعدل 5,12 % تضاف على رصيد القرض بشكل سنوي وتسدد دفعة واحدة مع أصل القرض.

11. أرصدة دائنة أخرى

2012	2013	
563,854	626,904	مخصص ضريبة الدخل
211,839	258,230	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
23,540	26,960	مخصص مكافآت وحوافز الموظفين
55,000	55,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
72,677	69,234	مخصص معالجات طبية
21,746	22,248	مخصص إجازات موظفين
6,675	5,660	مصاريف مستحقة
209	109	أمانات موظفين
955,540	1,064,345	

12. حقوق الملكية

رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع

بلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (5) مليون دينار أردني مقسم الى (5) مليون سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2013 و 2012.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

احتياطي إختباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20% 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 20% من أرباح الشركة إعتباراً من عام 2012 وحتى نهاية عام 2015 أو مبلغ (203,500) دينار (الذي يمثل صافي عائد الاستثمار) أيهما أقل لحساب الاحتياطي الخاص بدلاً من اقتطاعه لحساب الاحتياطي الإختباري، على أن يعاد النظر بقيمة المبلغ الذي سيتم تحويله إلى هذا الحساب للسنوات اللاحقة بعد تاريخ 2015/12/31.

أرباح موزعة

- وافقت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الذي عقد في عام 2013 على توزيع أرباح نقدية على مساهمي الشركة بواقع 12% من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.
- سيتقدم مجلس الإدارة بتوصية للهيئة العامة للمساهمين في إجتماعها الذي سيعقد خلال عام 2014 بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بنسبة 14% من رأسمال الشركة البالغ (5) مليون دينار أردني.

13. فوائد مقبوضة

2012	2013	
8,834,805	10,198,204	فوائد قروض إعادة التمويل
217,735	458,450	فوائد سندات الخزينة
392,568	108,373	فوائد ودائع
12,026	11,363	فوائد قروض إسكان الموظفين
9,457,134	10,776,390	

14. فوائد مدفوعة

2012	2013	
6,716,390	7,767,410	اسناد قرض
640,219	673,011	قرض البنك المركزي
126,977	87,743	قرض الحكومة
14,068	14,597	أخرى
7,497,654	8,542,761	

15. مصاريف إدارية

2012	2013	
374,136	391,296	رواتب وعلاوات وملحقاتها
22,387	23,990	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
25,399	27,415	مساهمة الشركة في صندوق الادخار
34,217	50,048	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات مستحقة
105,930	105,930	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
24,496	28,268	مكافآت الموظفين
65,872	55,633	تأمين صحي وحياة وحوادث
15,380	15,530	أتعاب مهنية
6,617	7,824	مصاريف المبنى والتأمين
8,029	6,690	سيارات
2,853	2,249	تدريب موظفين
5,066	5,088	قرطاسية ومطبوعات
7,485	7,734	صيانة الأجهزة
6,106	5,490	رسوم واشتراكات
6,534	5,991	ماء وكهرباء
600	600	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
3,649	3,351	برق وبريد وهاتف
3,596	3,488	ضيافة
2,045	1,721	إعلانات وتسويق
-	5,000	تبرعات
2,650	-	سفر
1,548	1,773	متنوعة
724,595	755,109	

16. رسوم ومصاريف أخرى

2012	2013	
55,000	55,000	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

17. حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

2012	2013	
872,423	1,058,405	ربح السنة
5,000,000	5,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0,174	0,212	

18. رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب وعلاوات ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا خلال عامي 2013 و 2012 ما قيمته 277,691 دينار و 270,395 دينار على التوالي.

19. 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.

20. الوضع الضريبي

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

2012	2013	
704,481	563,854	الرصيد كما في بداية السنة
290,170	353,220	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	-	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
(430,797)	(290,170)	ضريبة الدخل المدفوعة
563,854	626,904	الرصيد كما في نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في بيان الدخل ما يلي:

2012	2013	
290,170	353,220	ضريبة الدخل المستحقة عن أرباح السنة
-	-	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
-	-	موجودات ضريبية مؤجلة
290,170	353,220	

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

2012	2013	
1,162,593	1,411,625	الربح المحاسبي
(69,328)	(64,641)	ايرادات غير خاضعة للضريبة
115,778	124,758	مصاريف غير مقبولة ضريبياً
1,209,043	1,471,742	الربح الضريبي
%24	%24	نسبة الضريبة القانونية
%25	%25	نسبة الضريبة الفعلية

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2011.
- تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعام 2012 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل عن نتائج أعمال الشركة عن عام 2013 وفقاً لقانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة.
- وردت مطالبة للشركة بتاريخ 2012/3/20 من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن سنتي 2007 و 2008 بمبلغ (272,158) دينار، على إعتبار أن الشركة تمارس أعمال الشركات المالية وعليه فإن نسبة الضريبة المستحقة على دخلها الخاضع للضريبة تبلغ (35%) بدلاً من (25%)، حيث تم الاعتراض من قبل الشركة على مطالبة دائرة ضريبة الدخل والمبيعات ضمن المدة القانونية لدى محكمة الضريبة. وهذا وقد صدر قرار محكمة البداية الضريبية رقم 2012/663 بتاريخ 2013/9/26 بإلغاء قرار موظف الضريبة وإلزام دائرة ضريبة الدخل بمنع مطالبة الشركة بمبلغ (272,158) دينار، وبتاريخ 2013/10/27 تقدم المدعي العام الضريبي بإستئناف قرار محكمة البداية الضريبية المشار إليه لدى محكمة الإستئناف الضريبية. مع العلم بأن الشركة قامت بأخذ مخصص بقيمة المبلغ أعلاه في البيانات المالية لعام 2011.

21. تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	2013
			الموجودات
2,961,095	-	2,961,095	النقد وما في حكمه
108,288,192	63,533,960	44,754,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
431,298	400,770	30,528	قروض إسكان الموظفين
6,004,875	6,001,625	3,250	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
62,500	62,500	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
1,705,993	-	1,705,993	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
94,666	-	94,666	أرصدة مدينة أخرى
444,183	444,183	-	ممتلكات ومعدات
119,992,802	70,443,038	49,549,764	مجموع الموجودات
			المطلوبات
89,500,000	46,000,000	43,500,000	اسناد قرض
3,666,593	2,513,254	1,153,339	قرض الحكومة
13,421,112	13,421,112	-	قرض البنك المركزي
2,888,398	391,734	2,496,664	فوائد مستحقة الدفع
1,064,345	-	1,064,345	أرصدة دائنة أخرى
110,540,448	62,326,100	48,214,348	مجموع المطلوبات
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	2012
			الموجودات
2,202,901	-	2,202,901	النقد وما في حكمه
148,542,424	25,288,192	123,254,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
434,543	405,472	29,071	قروض إسكان الموظفين
6,008,125	6,004,875	3,250	موجودات مالية بالكلفة المطفأة
62,500	62,500	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
2,018,616	-	2,018,616	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
112,704	-	112,704	أرصدة مدينة أخرى
455,261	455,261	-	ممتلكات ومعدات
159,837,074	32,216,300	127,620,774	مجموع الموجودات
			المطلوبات
129,200,000	13,000,000	116,200,000	اسناد قرض
4,759,419	3,666,592	1,092,827	قرض الحكومة
12,767,188	12,767,188	-	قرض البنك المركزي
3,160,978	372,647	2,788,331	فوائد مستحقة الدفع
955,540	-	955,540	أرصدة دائنة أخرى
150,843,125	29,806,427	121,036,698	مجموع المطلوبات

22. فجوة إعادة تسعير الفائدة

تتبع الشركة سياسة التوافق في مبالغ الموجودات والمطلوبات وملائمة 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:

المجموع	عناصر بدون فائدة	أكثر من سنة	لغاية سنة	2013
				الموجودات
2,961,095	-	-	2,961,095	النقد وما في حكمه
108,288,192	-	63,533,960	44,754,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
431,298	-	400,770	30,528	قروض لساكن الموظفين
1,705,993	-	-	1,705,993	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
6,004,875	-	6,001,625	3,250	موجودات مالية بالكلفة المطفاة
62,500	62,500	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
94,666	94,666	-	-	أرصدة مدينة أخرى
444,183	444,183	-	-	ممتلكات ومعدات
119,992,802	601,349	69,936,355	49,455,098	مجموع الموجودات
				المطلوبات
89,500,000	-	46,000,000	43,500,000	لسناد قرض
3,666,593	-	2,513,254	1,153,339	قرض الحكومة
13,421,112	-	13,421,112	-	قرض البنك المركزي
2,888,398	-	391,734	2,496,664	فوائد مستحقة الدفع
1,064,345	1,064,345	-	-	أرصدة دائنة أخرى
110,540,448	1,064,345	62,326,100	47,150,003	مجموع المطلوبات
9,452,354	(462,996)	7,610,255	2,305,095	فجوة إعادة تسعير الفائدة
المجموع	عناصر بدون فائدة	أكثر من سنة	لغاية سنة	2012
				الموجودات
2,202,901	-	-	2,202,901	النقد وما في حكمه
148,542,424	-	25,288,192	123,254,232	قروض إعادة تمويل الرهن العقاري
434,543	-	405,472	29,071	قروض لساكن الموظفين
2,018,616	-	-	2,018,616	فوائد مستحقة وغير مقبوضة
6,008,125	-	6,004,875	3,250	موجودات مالية بالكلفة المطفاة
62,500	62,500	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
112,704	112,704	-	-	أرصدة مدينة أخرى
455,261	455,261	-	-	ممتلكات ومعدات
159,837,074	630,465	31,698,539	127,508,070	مجموع الموجودات
				المطلوبات
129,200,000	-	13,000,000	116,200,000	لسناد قرض
4,759,419	-	3,666,592	1,092,827	قرض الحكومة
12,767,188	-	12,767,188	-	قرض البنك المركزي
3,160,978	-	372,647	2,788,331	فوائد مستحقة الدفع
955,540	955,540	-	-	أرصدة دائنة أخرى
150,843,125	955,540	29,806,427	120,081,158	مجموع المطلوبات
8,993,949	(325,075)	1,892,112	7,426,912	فجوة إعادة تسعير الفائدة

23. الأدوات 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 الحكومة وقرض البنك المركزي.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

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.

2013			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
62,500	-	-	62,500
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			
2012			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
62,500	-	-	62,500
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل			

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 لاتتحمل مخاطر تعثر القروض السكنية المعاد تمويلها من قبل الشركة حيث تتحملها المؤسسة المالية بالكامل.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (35) مليون دينار من إجمالي رصيد قروض إعادة تمويل الرهن العقاري كما في نهاية عام 2013، مقابل (40) مليون دينار كما في نهاية عام 2012.

مخاطر السيولة

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

المجموع	أكثر من سنتين	سنة إلى سنتين	أقل من سنة	2013
89,500,000	30,000,000	16,000,000	43,500,000	اسناد قرض
3,666,593	1,289,306	1,223,948	1,153,339	قرض الحكومة
13,421,112	13,421,112	-	-	قرض البنك المركزي
2,888,398	-	391,734	2,496,664	فوائد مستحقة الدفع
1,064,345	-	-	1,064,345	أرصدة دائنة اخرى
110,540,448	44,710,418	17,615,682	48,214,348	
المجموع	أكثر من سنتين	سنة إلى سنتين	أقل من سنة	2012
129,200,000	13,000,000	-	116,200,000	اسناد قرض
4,759,419	2,513,253	1,153,339	1,092,827	قرض الحكومة
12,767,188	12,767,188	-	-	قرض البنك المركزي
3,160,978	-	372,647	2,788,331	فوائد مستحقة الدفع
955,540	-	-	955,540	أرصدة دائنة اخرى
150,843,125	28,280,441	1,525,986	121,036,698	

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 مواءمة 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 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 20% من حقوق الملكية لدى الشركة وفقاً لسياسة استثمار معتمدة من قبل مجلس إدارة الشركة. وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة حقوق الملكية بقيمة 6,250 دينار لعام 2013، مقابل 6,250 دينار لعام 2012.

24. 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.