

F.S - UNAUDITED - AMLK - 5/3/2009

①

شركة أملاك للتمويل المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

# مسودة للمناقشة والبحث فقط

شركة أملاك للتمويل المساهمة العامة المحدودة  
الميزانية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

| دينار    | إيضاحات | الموجودات                        |
|----------|---------|----------------------------------|
|          |         | الموجودات غير المتداولة -        |
| ١٥٧٦٤    | ٥       | ممتلكات ومعدات                   |
| ٤٦٨٨١٤   | ٦       | مشاريع تحت التنفيذ               |
| ٤٨٤٥٧٨   |         |                                  |
|          |         | الموجودات المتداولة -            |
| ٦٩٧٦٦٩   | ٧       | أرصدة مدينة أخرى                 |
| ٦٠٤٨٩٠٣٣ | ٨       | نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك |
| ٦١٨٦٧٠٢  |         |                                  |
| ٦١٦٧١٢٨٠ |         | مجموع الموجودات                  |
|          |         | حقوق الملكية والمطلوبات          |
|          |         | حقوق المساهمين -                 |
| ٦٠٠٠٠٠٠٠ | ١       | رأس المال المدفوع                |
| ١٧٧٩٩١   | ١١      | احتياطي اجباري                   |
| ١١٢٢٢٨٢  |         | الأرباح المدورة                  |
| ٦١٣٠٠٢٧٣ |         | مجموع حقوق المساهمين             |
|          |         | المطلوبات المتداولة -            |
| ٢١٦١٠١   | ١٠      | مخصص ضريبة الدخل                 |
| ١٥٤٩٠٦   | ٩       | أرصدة دائنة أخرى                 |
| ٣٧١٠٠٧   |         | مجموع المطلوبات                  |
| ٦١٦٧١٢٨٠ |         | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات    |

# مسودة للمناقشة والبحث فقط

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية

# مسودة

## المناقشة والبحث فقط

شركة أملاك للتمويل المساهمة العامة المحدودة  
قائمة الدخل للفترة منذ التأسيس في ١٢ آب ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

| دينار      | إيضاحات |                       |
|------------|---------|-----------------------|
| ٣٢٩١٢٦٠    |         | إيراد عوائد الاستثمار |
| (١٠٥١١٣٥٣) | ١٢      | مصاريف إدارية وعمومية |
| (٤٦٩٣٤)    |         | رسوم مختلفة           |
| ١٧٣٢٩٧٣    |         | الربح قبل ضريبة الدخل |
| (٤٣٢٧٠٠)   | ١٠      | ضريبة الدخل           |
| ١٣٠٠٢٧٣    |         | ربح الفترة            |

# مسودة

## المناقشة والبحث فقط

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

شركة أملاك للتمويل المساهمة العامة المحدودة

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

للفترة منذ التأسيس في ١٢ آب ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

| المجموع    | الأرباح المدورة | احتياطي<br>اجباري | رأس المال<br>المدفوع |                                   |
|------------|-----------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|
| دينار      | دينار           | دينار             | دينار                |                                   |
| ٦٠.٠٠٠.٠٠٠ | -               | -                 | ٦٠.٠٠٠.٠٠٠           | رأس المال المدفوع                 |
| ١٣٠٠.٢٧٣   | ١٣٠٠.٢٧٣        | -                 | -                    | ربح الفترة                        |
| -          | (١٧٧.٩٩١)       | ١٧٧.٩٩١           | -                    | المحول الى الاحتياطي الاجباري     |
| ٦١٣٠٠.٢٧٣  | ١١٢٢.٢٨٢        | ١٧٧.٩٩١           | ٦٠.٠٠٠.٠٠٠           | الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ |

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٥ جزءاً من هذه القوائم المالية

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

شركة أملاك للتمويل المساهمة العامة المحدودة

قائمة التدفقات النقدية

للفترة منذ التأسيس في ١٢ آب ٢٠٠٧ ولغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

دينار

### أنشطة ما قبل التشغيل

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| ١٧٣٢٩٧٣    | ربح الفترة قبل ضريبة الدخل        |
| (٣٢٩١٢٦٠)  | تعديلات - إيرادات عوائد الاستثمار |
| ( ٥٨٣٦٢ )  | تغيرات رأس المال العامل -         |
| ١٥٤٩٠٦     | الأرصدة المدينة الأخرى            |
| ( ٢١٦٥٩٩ ) | الأرصدة الدائنة الأخرى            |
|            | ضريبة الدخل المدفوعة              |

(١٦٧٨٣٤٢)

صافي التدفق النقدي المستخدم في أنشطة ما قبل التشغيل

### الأنشطة الاستثمارية

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| ٢٦٥١٩٥٣    | إيرادات عوائد استثمار مقبوضة |
| ( ١٥٧٦٤ )  | شراء ممتلكات ومعدات          |
| ( ٤٦٨٨١٤ ) | مشاريع تحت التنفيذ           |

٢١٦٧٣٧٥

صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية

### الأنشطة التمويلية

|            |                   |
|------------|-------------------|
| ٦٠.٠٠٠.٠٠٠ | رأس المال المدفوع |
|------------|-------------------|

٦٠.٠٠٠.٠٠٠

صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية

٦٠.٤٨٩.٠٣٣

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

-

النقد وما في حكمه في بداية الفترة

٦٠.٤٨٩.٠٣٣

النقد و ما في حكمه في نهاية الفترة

مسودة  
للمناقشة والبحث فقط

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

شركة املاك للتمويل المساهمة العامة المحدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية  
٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

### (١) عام

تأسست شركة عنوان للاستثمار المساهمة العامة بتاريخ ١٢ آب ٢٠٠٧ برأسمال مصرح به ٥٥.٠٠٠.٠٠٠ دينار. تم خلال شهر آب ٢٠٠٨ زيادة رأسمال الشركة المصرح به الى ٦٣.٠٠٠.٠٠٠ دينار وتعديل اسم الشركة ليصبح شركة املاك للتمويل. بلغ رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع ٦٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ بقيمة اسمية دينار واحد للسهم الواحد.

من غايات الشركة القيام باستثمار الأراضي والعقارات وتطويرها، وممارسة أعمال التمويل العقاري (الرهن العقاري) والتأجير التمويلي طويل وقصير الأجل ، استثمار وتوظيف أموال الشركة والتصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً. على أن تلتزم الشركة في جميع الأنشطة التي تمارسها والعقود التي تستخدمها والمعاملات التي تجريها بأحكام الشريعة الإسلامية.

تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٠٩، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

### (٢) أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

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

### (٣) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

(٤) أهم السياسات المحاسبية

### الممتلكات والمعدات -

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض. ويتم استهلاك الممتلكات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وينسب سنوية كالتالي:

| %  |                           |
|----|---------------------------|
| ١٥ | أجهزة مكتبية              |
| ٢٠ | أجهزة الحاسب الآلي وبرامج |

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

### مشاريع تحت التنفيذ -

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتشمل كلفة الإنشاءات والمعدات. لا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى تصبح جاهزة للاستخدام.

### 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.

### ذمم دائنة -

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

### المخصصات -

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني أو فعلي ناتج عن حدث سابق وإن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

### تحقق الإيرادات -

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثوقة.

يتم اثبات إيرادات عوائد الاستثمار باستخدام مبدأ الاستحقاق.

### ضريبة الدخل -

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام بالميزانية وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً.

### العملات الأجنبية -

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات، كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ الميزانية.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل.

### (٥) ممتلكات ومعدات

| أجهزة الحاسب | أجهزة مكتبية | المجموع |
|--------------|--------------|---------|
| الآلي وبرامج | دينار        | دينار   |
| دينار        | دينار        | دينار   |
| ١٢٢٨٤        | ٣٤٨٠         | ١٥٧٦٤   |
| ١٢٢٨٤        | ٣٤٨٠         | ١٥٧٦٤   |

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

تم شراء الممتلكات والمعدات في آخر السنة وبالتالي لم يتم احتساب مصروف للإستهلاك.

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

### (٦) مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند كلفة تحسينات المبنى المستأجر بالإضافة الى دفعات مقدمة على حساب شراء أثاث ومفروشات.

### (٧) أرصدة مدينة أخرى

دينار

٦٣٩,٣٠٧  
٣٣,٦٤٨  
٢٤,١٦٧  
٥٤٧

إيرادات عوائد استثمار مستحقة وغير مقبوضة  
ضريبة الدخل على الودائع ٥٪  
مصاريف مدفوعة مقدما  
أخرى

٦٩٧,٦٦٩

### (٨) نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

يتضمن هذا البند ودائع قصيرة الأجل بالدينار الأردني بمبلغ ٦٩٠,٠٠٠,٦٠٠ دينار لدى بنوك محلية وبمتوسط معدل عائد يبلغ ٦,٢٪ كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨.

### (٩) أرصدة دائنة أخرى

دينار

١١٥,٣٧٨  
١١,٩٢١  
١١,٩٢١  
٧,٠٤٦  
٨,٦٤٠

امانات رديات المساهمين  
الرسوم الإضافية للجامعات الأردنية  
رسوم صندوق دعم البحث العلمي  
رسوم صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني  
مصاريف مستحقة

١٥٤,٩٠٦

### (١٠) مخصص ضريبة الدخل

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

دينار

٤٣٢,٧٠٠

(٢١٦,٥٩٩)

٢١٦,١٠١

مسودة  
للمناقشة والبحث فقط

الرصيد في بداية الفترة  
ضريبة الدخل المستحقة \*  
ضريبة الدخل المدفوعة  
رصيد نهاية الفترة

## مسودة للمناقشة والسحب

\* بلغت نسبة ضريبة الدخل القانونية والفعلية ٢٥٪ .

### (١١) احتياطي إحصائي

يمثل رصيد هذا الحساب ما تم تحويله خلال الفترة بنسبة ١٠٪ من الأرباح قبل الضريبة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

### (١٢) مصاريف إدارية وعمومية

| دينار           |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| ١٨٠.٠٥٦         | مصاريف ما قبل التأسيس            |
| ٢٦٨.٠٦٩         | مصاريف تسجيل الشركة              |
| ٢٥٧.٣٧٢         | رواتب                            |
| ١٤.١٧٤          | امساهمة الشركة بالضمان الاجتماعي |
| ٣٠.٠٩٠          | سفر وتنقلات                      |
| ١١.٩٦٥          | مطبوعات وخدمات بنكية             |
| ٦١.٣٢٧          | مصاريف حكومية                    |
| ١٧٠.٩٧٣         | ايجارات                          |
| ٥٤.٩٥١          | اتعاب مهنية و استشارية           |
| ٣٠٠.٧٦٢         | مصاريف ترويج واصدار وإكتتاب      |
| ١٠.٤٨٢          | استئجار قاعات اجتماعات           |
| ٣١.٥٩٩          | تنقلات مجلس الادارة              |
| ١٦.٢٠٢          | اعلانات                          |
| ٤٧.٨٣٢          | ضرائب ورسوم                      |
| ٤٠.٩٧٠          | مكافأة نهاية الخدمة              |
| ١٤.٥٢٩          | أخرى                             |
| <u>١٠١١.٣٥٣</u> |                                  |

### (١٣) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد في الصندوق ولدى البنوك. تتكون المطلوبات المالية من بعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

مسودة  
للمناقشة والبحث فقط  
- ٥ -

## مسودة للمناقشة والبحث

(١٤) إدارة المخاطر

### مخاطر التغير في معدل العائد

إن الشركة معرضة لمخاطر التغير في معدل العائد على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل معدل عائد متغير مثل الودائع لدى البنوك.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل للتغيرات الممكنة المعقولة على معدل العائد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بمعدل العائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها بناءً على الموجودات والمطلوبات المالية والتي تحمل معدل عائد متغير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨.

- ٢٠٠٨

| العملية     | الزيادة بمعدل<br>العائد<br>(نقطة مئوية) | الأثر على الربح<br>دينار |
|-------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| دينار أردني | ٥٠+                                     | ٣٠٠.٥٠٣                  |

| العملية     | النقص بمعدل<br>العائد<br>(نقطة مئوية) | الأثر على الربح<br>دينار |
|-------------|---------------------------------------|--------------------------|
| دينار أردني | ٥٠-                                   | (٣٠٠.٥٠٣)                |

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينون والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة.

وترى الشركة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة.

## مسودة للمناقشة

## مسودة للمناقشة والبحث فقط

### مخاطر السيولة

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية.

| ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ | أقل من ٣ شهور | المجموع |
|---------------------|---------------|---------|
|                     | دينار         | دينار   |
| أرصدة دائنة أخرى    | ١١٥٣٧٨        | ١١٥٣٧٨  |
| المجموع             | ١١٥٣٧٨        | ١١٥٣٧٨  |

### مخاطر العملات

إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني، وبالتالي فإن أثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية.

### (١٥) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم الشركة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال الفترة الحالية.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة والبالغ مجموعها ٢٧٣ر٣٠٠ر٦١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨.

## مسودة للمناقشة والبحث فقط