

F.S - DERA - 25/5/2009

الرقم : ٢٧٢/٢٣/٢
التاريخ : ٢٠٠٩/٥/٢٠

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

الموضوع : البيانات المالية للسنة المنتهية
في ٢٠٠٨/١٢/٣١ وتقرير مدقق الحسابات المستقل المعدل

تحية طيبة وبعد،،،

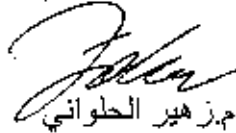
إشارة لكتابنا رقم ١٩٩/٢٣/٢ تاريخ ٢٠٠٩/٣/٢٤ ولاحقاً للبيانات المالية للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١ وتقرير مدقق الحسابات المستقل تاريخ ٢٠٠٩/٣/٢١ المودعة لديكم سابقاً من ضمن التقرير السنوي الثالث للشركة.

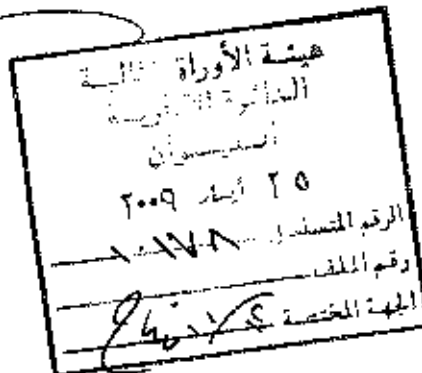
أرفق طيه البيانات المالية للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١ وتقرير مدقق الحسابات تاريخ ٢٠٠٩/٥/١٠ المعدل بناء على قرارات اجتماع الهيئة العامة العادي بتاريخ ٢٠٠٩/٤/١٥ حيث تم إعادة إصدار تقرير مدقق الحسابات بعد تاريخ اجتماع الهيئة العامة.

يرجى استبدالها بالبيانات المشار إليها بالتقرير أعلاه واعتمادها لديكم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

المدير العام


م. زهير الحلواني



(١)
الاستشارة
المدير
م. زهير
٥/٢٥

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

البيانات المالية للسنة المنتهية في
٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

المحتويات	الصفحة
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٣ - ٤
بيان المركز المالي	٥
بيان الدخل الشامل	٦
بيان التغيرات في حقوق المساهمين	٧
بيان التدفقات النقدية	٨
الإيضاحات حول البيانات المالية	٩ - ٣١

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول البيانات المالية
قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري - شركة مساهمة عامة - والتي
تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من بيانات الدخل الشامل والتغيرات في
حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة
وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية
إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والإحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة
عادلة، خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وتشمل مسؤولية الإدارة إختيار
اتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل
إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية إستناداً إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية
للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني المناسبة وأن نقوم بتخطيط وإجراء
التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية، تستند
الإجراءات المختارة إلى تقديرنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت
ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ في الإعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة
والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للبيانات المالية، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب
الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة
السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي
للبيانات المالية.

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي
في رأينا، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة الديرة
للاستثمار والتطوير العقاري - شركة مساهمة عامة - كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وأداءها المالي وتدفقاتها
النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

فقرات توكيدية

دون التحفظ في رأينا نوضح ما يلي:

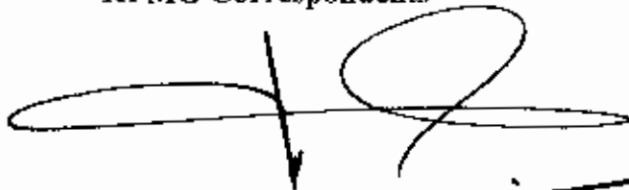
- كما يرد في الإيضاح رقم (١٣) حول البيانات المالية تتضمن الاستثمارات العقارية اراضي كلفتها ٧,٥٥٦,٦٣٠ دينار كما في ٣١ كانون الاول ٢٠٠٨ غير مسجلة باسم الشركة، وانما مسجلة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وتحفظ الشركة مقابلها بوكالات غير قابلة للعزل إضافة إلى إقرارات خطية من أعضاء مجلس الإدارة بأن ملكية هذه الاراضي تعود للشركة.
- كما يرد في الإيضاح رقم (٣٠) حول البيانات المالية، لقد قمنا بإعادة إصدار تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري. هذا وقد قمنا سابقاً بإصدار تقريرنا غير المتحفظ حولها بتاريخ ٢١ آذار ٢٠٠٩ والتي تمت المصادقة عليها من قبل الهيئة العامة للشركة في اجتماعها المنعقد بتاريخ ١٥ نيسان ٢٠٠٩. والتي قررت كذلك تفويض مجلس إدارة الشركة بتحديد أجور واتعاب رئيس مجلس الإدارة، والذي قام بتفويض لجنة من بعض أعضاء المجلس بتحديد تلك الأجور والأتعاب، على أن ترصد في حسابات العام ٢٠٠٨. وإن التعديلات التي تمت على البيانات المالية مفصلة في الإيضاح المذكور.
- كما يرد في الإيضاح رقم (٢٢) حول البيانات المالية، أوصى مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ للهيئة العامة للشركة بتوزيع ما نسبته ١٢,٥% من رأس المال كتوزيعات أرباح نقدية عن العام ٢٠٠٨ بمبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار، والتي أقرت في اجتماعها العادي المنعقد بتاريخ ١٥ نيسان ٢٠٠٩ صرف تلك التوزيعات، وقد تم إثبات أمانات توزيعات الأرباح ضمن حسابات الشركة للعام ٢٠٠٨، حيث أننا قمنا بإعادة إصدار تقرير مدقق الحسابات بعد تاريخ اجتماع الهيئة العامة العادي للشركة.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة اصولية وتتفق مع البيانات المالية المرفقة، ونوصي الهيئة العامة للشركة المصادقة عليها.

المدققون المعتمدون

KPMG Correspondents



حاتم القواسمي
إجازة رقم (٦٥٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
١٠ أيار ٢٠٠٩

شركة النيرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان المركز المالي

٣١ كانون الأول		الايضاح	
٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨		
دينار	دينار		
الموجودات			
موجودات متداولة			
٥,٥٧١,٠١٥	١٨,٩٩١,٢٨٩	٥	النقد وما في حكمه
-	١٦,٠٨٦,٨٩٣	٦	ذمم عقود تأجير تمويلي
-	١٠٠,٥١٠	٧	شقق للمتاجرة
٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	١٩	فوائد قروض بنكية تستحق خلال عام
١٨,٠٢٢,٢٦٢	-	٨	أراضي للمتاجرة
-	٢٩٩,٢٠٦	٩	المطلوب من أطراف ذات علاقة
-	٣,١٨٧,٥٠٠	١٠	تأمينات نقدية محجوزة مقابل تسهيلات ائتمانية
٦١,٠٢٣	٣١٣,١٦٣	١١	أرصدة مدينة أخرى
٢٣,٩٢٩,٣٠٠	٣٩,٢٥٣,٥٦١		مجموع الموجودات المتداولة
٧٤٢,٢٣١	١,٤٢٩,١٢٧		دراسات ومخططات ومشاريع
-	٢٠,٣٢٤,٥٥٢	١٢	استثمارات في شركات حليفة
١٣,٥٦٩,٣٢١	١٥,٩١٢,٩٨١	١٣	استثمارات عقارية
-	٢,٥٢٧,٩٣٠	١٤	موجودات مالية متوفرة للبيع
١,٢٠٠,١٠٠	-		موجودات مستأجرة
٤٩٢,٦٥٠	٥٢٦,٧١٦	١٥	موجودات ثابتة بالصافي
٦٨٧,٥٠٠	٣٨٩,٥٨٣	١٩	فوائد قروض بنكية تستحق لأكثر من عام
-	١,٠١٩,٥٦٦	١٦	موجودات غير متداولة محتفظ بها برسم البيع
٤٠,٦٢١,٠٠٢	٨١,٣٨٤,٠١٦		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
٧٠٧,٣٦٥	١٠,٥٧٠	١٧	بنوك دائنة
-	٨٠٢,٨٩٧	١٨	المطلوب لأطراف ذات علاقة
٢,٩٧٥,٠٠٠	١,٢٧٥,٠٠٠	١٩	قروض بنكية تستحق خلال عام
٣٠٢,٦١٦	٢٤٩,١١٧	٢٠	أرصدة دائنة أخرى
١,٤٩٧	٨٧٦,٥٢٠	٢١	مخصصات ضريبة الدخل ورسوم حكومية
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢	أمانات أرباح مقترح توزيعها
-	١,٨٥٠,٠٠٠	٢٣	مخصصات أخرى متوقعة
٣,٩٨٦,٤٧٨	١٠,٠٦٤,١٠٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٩٣٧,٥٠٠	١,٨٨٩,٥٨٣	١٩	مطلوبات غير متداولة
			قروض بنكية تستحق لأكثر من عام
٧,٩٢٣,٩٧٨	١١,٩٥٣,٦٨٧		مجموع المطلوبات
حقوق المساهمين			
٢٨,٨٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال المكتتب به والمدفوع
٣,٨٠٠,٠٠٠	١٦,٤٠٠,٠٠٠	١	علاوة إصدار
(٨٣,١٤٢)	١١,٠٧١,٥٥٤		أرباح مدورة (خسائر متراكمة)
٥,٠٠٩	١,٨٩٧,٣٦٦	٢٤	احتياطي إجباري
١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	٢٤	احتياطي اختياري
-	(١١٣,٧٤٨)	١٤	التغير المتراكم في القيمة العادلة
٣٢,٦٩٧,٠٢٤	٦٩,٤٣٠,٣٢٩		مجموع حقوق المساهمين
٤٠,٦٢١,٠٠٢	٨١,٣٨٤,٠١٦		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	الإيضاح
دينار	دينار	
٢٥١,٣٨٥	٢١,٩٥٤,٩٥٥	٢٥ صافي الإيرادات
(٢٥٢,٤٥٧)	(٧١٧,٩١٢)	٢٦ مصاريف إدارية وعمومية
(٣٠٤,٢٥٥)	(٤٧٠,٣٢٦)	٢٧ مصاريف مالية
(١٣,٥٢٨)	(١٩,٧٢١)	١٥ استهلاكات
-	(٦١,٦٦٦)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(٢٥١,١٥٣)	١٤ مخصص تدني موجودات مالية متوفرة للبيع
-	(١,٨٥٠,٠٠٠)	٢٢ مخصصات أخرى متنوعة
-	(٤٦١,٩٦٧)	١٢ حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
١٩٢,٠٧٨	٨٠٠,٨٦٣	٢٨ إيرادات أخرى
(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٩٢٣,٥٧٣	الربح (الخسارة) للسنة قبل الضريبة والرسوم
-	(٣٣٥,٧١١)	٢١ مخصص ضريبة دخل
-	(١٨٩,٢٣٥)	٢١ رسوم دعم البحث العلمي والتدريب المهني
-	(١٨٩,٢٣٥)	٢١ الرسوم الإضافية للجامعات الأردنية
-	(١٦٢,٣٣٩)	٢١ رسوم صندوق دعم التعليم والتدريب المهني والتقني
(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٠٤٧,٠٥٣	الربح (الخسارة) للسنة
		الدخل الشامل الآخر:
-	(١١٣,٧٤٨)	١٤ التغير في القيمة العادلة
(١٢٦,٧٧٧)	١٧,٩٣٣,٣٠٥	إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة)
		حصة السهم من الربح (الخسارة)
(١٢٦,٧٧٧)	١٨,٠٤٧,٠٥٣	الربح (الخسارة) للسنة بعد الضريبة والرسوم (دينار)
٢٦,٧٣٣,٣٣٣	٣٥,٤٣٣,٣٣٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
(٠,١٠٥)	٠,٥٠٩	حصة السهم من الربح (الخسارة) (دينار/سهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير منقح الحسابات المستقل.

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
صمان - المملكة الأردنية الهاشمية

بيان التغيرات في حقوق المساهمين

التغير المتراكم	التغير المتراكم	احتياطي	احتياطي	أرباح مدوّرة	علاوة إصدار	رأس المال
في القيمة العادلة	اختياري	اختياري	(خسائر مترددة)	بنيل	بنيل	المكتتب به والمدفوع
المجموع	بنيل	بنيل	بنيل	بنيل	بنيل	بنيل
٢٥,٢٢٣,٨٠١	-	١٧٥,١٥٧	٥,٠٠٩	٤٣,٦٣٥	-	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٣,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	٣,٨٠٠,٠٠٠
٣,٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	٣,٨٠٠,٠٠٠	-
(١٢٦,٧٧٧)	-	-	-	(١٢٦,٧٧٧)	-	-
٣٢,٦٩٧,٠٢٤	-	١٧٥,١٥٧	٥,٠٠٩	(٨٣,١٤٢)	٣,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٨٠٠,٠٠٠
١١,٢٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١١,٢٠٠,٠٠٠
١٢,٦٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٢,٦٠٠,٠٠٠	-
١٧,٩٣٣,٣٠٥	(١١٣,٧٤٨)	-	-	١٨,٠٤٧,٠٥٣	-	-
-	-	-	١,٨٩٢,٣٥٧	(١,٨٩٢,٣٥٧)	-	-
(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	-	(٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-
٢٩,٤٣٠,٣٢٩	(١١٣,٧٤٨)	١٧٥,١٥٧	١,٨٩٧,٣٦٦	١١,٠٧١,٥٥٤	١٦,٤٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨						

التغيرات للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

زيادة رأس المال *
علاوة إصدار
إجمالي الدخل الشامل
المحول للاحتياطي الإجمالي
أرباح مقترح توزيعها **

* تمت زيادة رأس المال المكتتب به والمدفوع خلال العام ٢٠٠٨ من قِبل عن طريق اكتتاب خاص كما هو موضح في الإيضاح رقم (١) حول البيانات المالية.

** أوصى مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ للهيئة العامة للشركة بتوزيع ما نسبته ١٢,٥% من رأس المال كتوزيعات أرباح نقدية عن العام ٢٠٠٨ بمبلغ ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار، والتي أقرت في اجتماعها العادي المنعقد بتاريخ ١٥ نيسان ٢٠٠٩ صرف تلك التوزيعات، كما هو موضح في الإيضاح رقم (٢٢) حول البيانات المالية.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها وتشرح متفق الحسابات المستقلة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول		
٢٠٠٨	٢٠٠٧ (معدلة)	
دينار	دينار	
١٨,٩٢٣,٥٧٣	(١٢٦,٧٧٧)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
		الربح (الخسارة) للسنة قبل الضريبة والرسوم
		التعديلات:
١٩,٢٢١	١٣,٥٢٨	استهلاك السنة
٤٧٠,٣٢٦	٣٠٤,٢٥٥	مصاريف مالية
٦١,٦٦٦	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٥١,١٥٣	-	مخصص تدني القيمة العادلة
١,٨٥٠,٠٠٠	-	مخصصات أخرى
٤٦١,٩٦٧	-	حصة الشركة من خسائر شركات حليفة
٤٢٦	-	خسائر بيع موجودات ثابتة
٢٢,٠٣٨,٣٣٢	١٩١,٠٠٦	
		التغير في بنود رأس المال العامل:
(١٦,٠٨٦,٨٩٣)	-	ذمم عقود تأجير تمويلي
(١٠٠,٥١٠)	-	شفق للمتاجرة
١٧,١٣٩,٤١٠	٢٨٠,٦٣٣	أراضي للمتاجرة
(٢٩٩,٢٠٦)	-	المطلوب من أطراف ذات علاقة
(٣,١٨٧,٥٠٠)	-	تأمينات نقدية محجوزة مقابل تسهيلات
(٢٥٢,١٤٠)	(٦٠,٣٩٦)	أرصدة مدينة أخرى
٨٠٢,٨٩٧	-	مطلوب لأطراف ذات علاقة
-	(١٠,٤٣٥)	دائنون
(١١٥,١٦٥)	٣٠١,٢٥٦	أرصدة دائنة أخرى
١٩,٩٣٩,٢٢٥	٧٠١,٠٦٤	
(٤٧٠,٣٢٦)	(٣٠٤,٢٥٥)	مصاريف مالية مدفوعة
(١,٤٩٧)	-	ضريبة دخل ورسوم حكومية مدفوعة
١٩,٤٦٧,٤٠٢	٣٩٦,٨٠٩	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(٦٨٦,٨٩٦)	(٧٤٢,٢٣١)	دراسات ومخططات ومشاريع
(٢٠,٧٨٦,٥١٩)	-	استثمارات في شركات حليفة
(١,٤٦٠,٨٠٨)	(٧٠٢)	استثمارات عقارية
(٢,٨٩٢,٨٣١)	-	موجودات مالية متوفرة للبيع
١,٢٠٠,٠٠٠	(١,٢٠٠,٠٠٠)	موجودات مستأجرة
(٥٨,٢٥٨)	(٤٩,٤١٩)	شراء موجودات ثابتة
٤,٥٤٥	٢٩١	نقد متحصل من بيع موجودات ثابتة
(١,٠١٩,٥٦٦)	-	موجودات غير متداولة محتفظ بها برسم البيع
(٢٥,٧٠٠,٣٣٣)	(١,٩٩٢,٠٦١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(٢٩٦,٧٩٥)	(١٣٤,٥٥٧)	بنوك دائنة
(٣,٧٤٧,٩١٧)	(٥٧٥,٠٠٠)	صافي حركة القروض
٢٩٧,٩١٧	٢٧٥,٠٠٠	قوائد قروض بنوك
١١,٢٠٠,٠٠٠	٣,٨٠٠,٠٠٠	الزيادة في رأس المال
١٢,٦٠٠,٠٠٠	٣,٨٠٠,٠٠٠	علاوة الإصدار
١٩,٦٥٣,٢٠٥	٧,١٦٥,٤٤٣	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
١٣,٤٢٠,٢٧٤	٥,٥٧٠,١٩١	الزيادة في النقد وما في حكمه خلال السنة
٥,٥٧١,٠١٥	٨٢٤	النقد وما في حكمه بداية السنة
١٨,٩٩١,٢٨٩	٥,٥٧١,٠١٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٤) جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها ومع تقرير مدقق الحسابات المستقل.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول البيانات المالية

(١) عام

- سجلت الشركة لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة في سجل الشركات كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت رقم (٧٥١٥) بتاريخ ٢٣ أيلول ٢٠٠٢ برأسمال قدره (٣٠,٠٠٠) دينار أردني.
- بتاريخ ٢٩ كانون الأول ٢٠٠٥ تم رفع رأس مال الشركة ليصبح ١٨ مليون دينار أردني، وعدل اسم الشركة ليصبح (شركة الديرة للتطوير العقاري)، وبتاريخ ١٣ شباط ٢٠٠٦ تم رفع رأسمال الشركة ليصبح ٢٠ مليون دينار أردني.
- بتاريخ ٢٩ أيار ٢٠٠٦ تمت الموافقة على تحويل الشركة لتصبح شركة مساهمة عامة، وسجلت لدى دائرة مراقبة الشركات تحت رقم (٤١٠) بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ برأسمال مصرح ومكتتب به ومدفوع وقدره (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) دينار / سهم، واعتمدت أرصدة الموجودات والمطلوبات الواردة في قرار التحويل كإرصدة افتتاحية للخلف القانوني للفترة.
- قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠٠٧ زيادة رأس مال الشركة من ٢٥ مليون دينار ليصبح ٣٠ مليون دينار كرأس مال مصرح به، وذلك عن طريق طرح ٥ ملايين سهم باكتتاب خاص وبسعر واحد دينار قيمة اسمية و واحد دينار علاوة إصدار. وقد حصلت الشركة على موافقة هيئة الأوراق المالية على هذه الزيادة بتاريخ ١٠ تموز ٢٠٠٧. وقد تم تسديد مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار من رأس المال ومبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار علاوة إصدار ليصبح رأس المال المدفوع ٢٨,٣٠٠,٠٠٠ دينار، وعدل اسم الشركة ليصبح (شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري) وذلك حسب كتاب وزارة الصناعة والتجارة / دائرة مراقبة الشركات / م ش / ١ / ٤١٠ / ١٦٢٩٠ بتاريخ ١٢ حزيران ٢٠٠٧. كما تم زيادة رأس المال بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار بعلاوة إصدار واحد دينار لكل سهم ليصبح رأس مال الشركة المدفوع ٢٨,٨٠٠,٠٠٠ دينار ومبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار كعلاوة إصدار وذلك حسب كتاب وزارة الصناعة والتجارة رقم م ش / ١ / ٤١٠ بتاريخ ١٨ تشرين الثاني ٢٠٠٧.
- حصلت الشركة على موافقة هيئة الأوراق المالية بتاريخ ١٤ نيسان ٢٠٠٨ بتسجيل أسهم الزيادة لرأسمال الشركة والبالغة ١,٢٠٠,٠٠٠ سهم وبسعر واحد دينار قيمة اسمية و واحد دينار علاوة إصدار عن طريق تخصيصها لشركة بيت التمويل الكويتي، وقد تم تسجيل زيادة رأسمال الشركة بوزارة الصناعة والتجارة لدى دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ٢٤ نيسان ٢٠٠٨ ليصبح رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع ٣٠ مليون دينار.
- قررت الهيئة العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ ٢٩ نيسان ٢٠٠٨ زيادة رأس مال الشركة من ٣٠ مليون دينار ليصبح ٤٠ مليون دينار كرأس مال مصرح ومكتتب به ومدفوع، وذلك بطرح ١٠ ملايين سهم وتخصيصها لشركة بيت التمويل الكويتي بسعر دينار واحد قيمة اسمية للسهم الواحد، و دينار ومائة وأربعون فلساً كعلاوة إصدار. وقد حصلت الشركة على موافقة هيئة الأوراق المالية على هذه الزيادة بتاريخ ١٤ أيار ٢٠٠٨، وموافقة وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١ حزيران ٢٠٠٨.

إن غايات الشركة الرئيسية هي:

- المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، وبناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها.
- إدارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير مجمعات سكنية وتجارية، وأعمال الصيانة واستيراد ما يلزم لتنفيذ غايات الشركة.
- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الاسهم والسندات والأوراق المالية.
- القيام بأي نشاطات أخرى ذات صلة بما يحق للشركة القيام بغاياتها.

- أ- بيان الالتزام
- تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تمت الموافقة على البيانات المالية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩.
- قامت الشركة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض البيانات المالية" بصورة مبكرة عند إعداد هذه البيانات المالية علماً بأن هذه التعديلات قد صدرت في أيلول ٢٠٠٧ وتصبح واجبة التطبيق على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩.
- ونتيجة لقيام الشركة بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات أدى ذلك إلى حدوث تأثير جوهري على عرض هذه البيانات المالية وفيما يلي ملخص لأهم التغييرات الحاصلة:

المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) قبل التعديل	المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) المعدل
	تضمن تغيير العناوين التالية:
- بيان الميزانية العامة	- بيان المركز المالي
- بيان التدفق النقدي	- بيان التدفقات النقدية
- لم يتطلب إصدار بيان مستقل للمركز المالي في حال تم إعادة تصنيف أو إعادة تعديل أو تغيير في السياسات المحاسبية.	- في حال إعادة تعديل أو إعادة تصنيف أرقام المقارنة أو تغيير في السياسات المحاسبية يتوجب إعداد بيان المركز المالي كما في بداية الفقرة المقارنة وذلك لعرض بيان المركز المالي قبل التعديل أو إعادة التصنيف.
- تطلب المعيار السابق إعداد بيان الدخل والذي يتضمن بنود الإيرادات والمصاريف وقد سمي المعيار بيان التغييرات في حقوق الملكية الذي يتضمن الربح أو الخسارة وبنود الإيرادات والمصاريف الأخرى وأثر التغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء بـ "بيان الأيرادات والمصاريف المعترف بها".	- يتطلب عرض التغييرات في حقوق الملكية الفائتة من المعاملات مع المالكين على مقدار حصصهم بشكل منفصل عن التغييرات الأخرى في حقوق الملكية أي لا يجوز عرض بنود الدخل الشامل في بيان التغييرات في حقوق الملكية.
- لم يتضمن هذا المتطلب.	- يتطلب المعيار عرض بنود الدخل والمصاريف في بيان واحد سماه بيان الدخل الشامل أو من خلال بيانين هما : بيان الدخل وبيان الشامل بشكل منفصل عن التغييرات في حقوق الملكية.
- لم يتضمن هذا المتطلب.	- يتطلب عرض بنود الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل وعرض إجمالي الدخل الشامل في البيانات المالية.
- لم يتضمن هذا المتطلب.	- يتطلب الإفصاح عن ضريبة الدخل المتعلقة بكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر، كما يتطلب الإفصاح عن التعديلات الناتجة عن إعادة تصنيف بنود الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة للفترة الحالية والتي قد تم الاعتراف بها في الفترة السابقة ضمن الدخل الشامل الآخر.

- يتطلب عرض التوزيعات المعترف بها كمبالغ موزعة على المالكين وحصة السهم من الربح إما في بيان التغيرات في حقوق الملكية أو الإيضاحات ولا يسمح بعرض هذه الإيضاحات في بيان الدخل الشامل.
- سمح بالافصاح عن مبلغ التوزيعات المعترف بها كتوزيعات على أصحاب حقوق الملكية وحصة السهم من الربح إما في بيان الدخل أو بيان التغيرات في حقوق الملكية أو الإيضاحات.

ب- أساس القياس
تم إعداد البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية.

ج- العملة الرئيسية وعملة العرض
تظهر البيانات المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

- د- استخدام التقديرات
إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب قيام الإدارة بإجتهادات وتقديرات وإفتراسات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.
يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المطبقة باستمرار ويتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في السنة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات القادمة التي تتأثر بذلك التغيير.
فيما يلي ملخص حول الأمور الهامة التي يجري فيها استخدام التقديرات غير المؤكدة والإجتهادات في تطبيق السياسات المحاسبية والتي تؤثر بشكل جوهري على المبالغ في البيانات المالية.
- تقوم الإدارة بالاعتراف بمصروف ضريبة الدخل للسنة اعتماداً على تقديراتها للربح الضريبي وفقاً للقوانين والتعليمات السارية والمعايير الدولية للتقارير المالية.
- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة بصورة دورية اعتماداً على الحالة العامة لهذه الموجودات وتوقعات الإدارة لأعمارها الإنتاجية في المستقبل.
- تقوم الإدارة بمراجعة القضايا المقامة ضد الشركة بصورة مستمرة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي تبين المخاطر المحتملة التي قد تتحملها الشركة في المستقبل جراء تلك القضايا.
- تعتقد الإدارة بأن تقديراتها وإجتهاداتها معقولة وكافية.

٣) السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المذكورة أدناه مطبقة في السنوات المالية المعروضة في هذه البيانات المالية بصورة متماثلة.

- أ- الأدوات المالية
تشمل الأدوات المالية المدينون والذمم المدينة الأخرى، النقد وما في حكمه، القروض والبنوك الدائنة والدائنون والذمم الدائنة الأخرى.
يتم تسجيل الأدوات المالية عند إقتنائها أو نشونها بقيمتها مضافاً إليها كافة تكاليف المعاملات المرتبطة بها، ويتم قياسها لاحقاً كما يلي:
- النقد وما في حكمه يشمل الأرصدة النقدية وودائع الطلب.
- تظهر الأدوات المالية الأخرى كالمدينون والذمم المدينة الأخرى، القروض والبنوك الدائنة، الدائنون والذمم الدائنة الأخرى بالقيمة المتوقعة تحصيلها/ استردادها باستخدام طريقة الفائدة الفعالة بعد تنزيل أي خسارة تدني في قيمتها.

- ب- الموجودات الثابتة
- الاعتراف والقياس
تظهر بنود الموجودات الثابتة بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاك المتراكم وخسائر التدني المتراكمة باستثناء الأراضي فتظهر بالكلفة.

- تتضمن الكلفة المصاريف المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات الثابتة.
- تسجل تكاليف الاقتراض المرتبطة باقتناء أو إنشاء الأصل المؤهل في بيان الدخل الشامل عند تكبدها.
- عندما يختلف العمر الإنتاجي لبند الموجودات الثابتة فيتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة.
- يتم تحديد المكاسب والخسائر الناتجة عن استبعاد بنود من الموجودات الثابتة بمقارنة المقبوضات من الاستبعاد مع القيمة المدرجة لتلك البنود و تسجل تلك المكاسب والخسائر بالصافي ضمن بند " إيرادات أخرى" في بيان الدخل الشامل.
- **التكاليف اللاحقة**
- تسجل كلفة الجزء المستبدل لبند من بنود الموجودات الثابتة ضمن القيمة المدرجة لذلك البند إذا كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة تكمن في ذلك الجزء إضافة إلى إمكانية قياس كلفة ذلك الجزء بشكل موثوق، ويتم شطب القيمة المدرجة للجزء القديم المستبدل.
- تسجل التكاليف والمصاريف اليومية التي تتحملها الشركة على صيانة وتشغيل الموجودات الثابتة في بيان الدخل الشامل عند تكبدها.
- **الاستهلاك**
- يتم الاعتراف بمصروف الاستهلاك في بيان الدخل الشامل بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الأصول الثابتة باستثناء الأراضي فلا تستهلك.
- إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الثابتة خلال السنة الحالية هي نفسها للسنة السابقة وتفصيلها كما يلي:

الموجودات الثابتة	نسب الاستهلاك
العقارات	٢ %
أثاث ومفروشات	١٥ %
السيارات	١٥ %
أجهزة مكتبية وحاسوب وبرامج	١٥ %
تحسينات ماجور وديكورات	١٥ %

- **ج- التدني**
- **الموجودات المالية:**
- يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي حول التدني في قيمتها.
- يعتبر وجود دليل موضوعي حول التدني في قيمة الموجودات المالية عند وجود حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من تلك الموجودات.
- يحتسب التدني في الموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة تحصيلها / استردادها بأخذ الفرق بين قيمتها المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الأصلي الفعال.
- يتم اختبار التدني في الموجودات المالية الهامة على أساس إفرادي، ويتم تقييم الموجودات المالية المتبقية والتي تشترك بنفس خصائص مخاطر الائتمان على أساس إجمالي.
- يتم عكس خسارة التدني إذا ارتبط ذلك الأمر بشكل موضوعي بحدث مبرر وقع بعد الاعتراف بخسارة التدني، ويتم تسجيل المبلغ المعكوس من خسارة التدني المتعلقة بالموجودات المالية الظاهرة بالقيمة المتوقعة تحصيلها/ استردادها في بيان الدخل الشامل.
- **الموجودات غير المالية:**
- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات.
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في بيان الدخل الشامل.

- د- استثمارات في شركات حليفة
الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمارس الشركة فيها تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية والتي تملك الشركة فيها نسبة تتراوح بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت، ويسجل الاستثمار في الشركة الحليفة عند إعداد البيانات المالية للشركة بطريقة حقوق الملكية.
- هـ- الاستثمارات العقارية
يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالتكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول البيانات المالية.
- و- الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع
يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة المتوقعة استردادها بشكل أساسي من خلال البيع وليس من خلال الاستخدام المستمر كموجودات محتفظ بها برسم البيع.
- ز- الاعتراف بالإيرادات
يتم الاعتراف بالإيراد المتأتي من الأراضي المباعة بسعر البيع بموجب عقود مطروحة منها الخصومات ويتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم الشركة بتحويل المخاطر الهامة و منافع ملكية الأراضي للمشتري وأن لا تحتفظ الشركة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادة بوجود الملكية و لا بالرقابة الفعالة على الأراضي المباعة، وإمكانية قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة، وإحتمالية أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المشروع ويمكن قياس الكلفة التي تكبدت أو سيتم تكبدها في العملية بصورة موثوقة.
- ح- المعاملات بالعملة الأجنبية
يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.
- ط- القيمة العادلة
تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية من البنود النقدية الفرق بين القيمة المتوقعة تحصيلها/استردادها بالدينار الأردني في بداية السنة والمعملة باستخدام معدل الفائدة الفعال والدفعات خلال السنة والقيمة المتوقعة تحصيلها/استردادها بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- ي- التقااص
يتم إجراء تقااص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في بيان المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقااص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.
- ك- المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات (قانونية أو تعاقدية) بتاريخ بيان المركز المالي ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل أن ينشأ عنه تدفق خارج لمنافع اقتصادية ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- ل- مصاريف التمويل
تتضمن مصاريف التمويل مصروف الفائدة على الإقتراض. يتم الاعتراف بكل تكاليف الإقتراض في بيان الدخل الشامل باستخدام طريقة الفائدة الفعالة وتظهر أرباح وخسائر العملة الأجنبية بالصافي في بيان الدخل الشامل.

د- ضريبة الدخل

- يشمل مصروف ضريبة الدخل الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة ويتم الاعتراف بمصروف ضريبة الدخل في بيان الدخل الشامل كما يعترف بالضريبة المتعلقة ببذود تم الاعتراف بها مباشرة ضمن بذود الدخل الشامل الآخر ضمن بيان الدخل الشامل.
- تمثل الضريبة الحالية الضريبة المستحقة المتوقعة على الربح الضريبي للسنة باستخدام معدل الضريبة السائد بتاريخ البيانات المالية إضافة إلى أي تعديلات في الضريبة المستحقة المتعلقة بالسنوات السابقة.
- يتم الاعتراف بالضرائب المؤجلة وفقاً لطريقة بيان المركز المالي وذلك نتيجة الفروقات المؤقتة بين المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية والمبالغ المحددة لأغراض احتساب الضرائب.
- تحسب الضرائب المؤجلة على أساس معدلات الضريبة المتوقعة تطبيقها على الفروقات المؤقتة عندما يتم عكسها بناءً على القوانين السائدة في تاريخ البيانات المالية.
- يتم التقاوس بين الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة إذا كان هناك حق قانوني يلزم التقاوس بين الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية وتتعلق بالضريبة على الدخل والتي تستوفي من قبل نفس السلطات الضريبية على نفس الشركة الخاضعة للضريبة أو شركات مختلفة خاضعة للضريبة ولها أن تقوم بتسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية بالصافي أو أن موجودات ومطلوبات الضريبة سوف تتحقق في نفس الوقت.
- يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل تحقق أرباح ضريبية في المستقبل ويمكن من خلالها الاستفادة من الفروقات المؤقتة.
- يتم مراجعة الموجودات الضريبية المؤجلة في نهاية كل سنة مالية ويتم تخفيضها عندما يكون من غير المحتمل تحقق المنافع الضريبية المرتبطة بها.
- لا تخضع الدخول الناتجة عن تجارة الأراضي لضريبة الدخل حسب نص قانون ضريبة الدخل الأردني رقم (٧٥) لسنة ٨٥ وتعديلاته مادة (٧) فقرة (١٥ / أ).
- * تخضع الدخول من المشاريع الإسكانية لضريبة دخل بنسبة ١,٢% من أسعار البيع حسب الاتفاقية الموقعة مع دائرة ضريبة الدخل وجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان.
- * الدخول الأخرى من الإيجارات والخدمات والأعمال التجارية الأخرى التي قد تمارسها الشركة تخضع لضريبة دخل بنسبة ٢٥% حسب نص المادة ١٦ من قانون ضريبة الدخل الأردني رقم (٥٧) لسنة ٨٥ وتعديلاته.

ن- المعايير والتفسيرات المعدلة والجديدة

فيما يلي المعايير الجديدة والتعديلات التي جرت على المعايير والتفسيرات والتي تشمل تلك المعايير المطبقة في البيانات المالية والتي أصبحت سارية المفعول (اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٠٨ أو طبقت بصورة مبكرة وتلك المعايير التي لم تصبح سارية المفعول بعد ولم تطبق في إعداد البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨:

- ١- المعايير والتفسيرات المعدلة والجديدة المطبقة في البيانات المالية:
 - التفسير رقم (١١) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "المجموعة ومعاملات أسهم الخزينة" ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢):

يتطلب هذا التفسير ترتيبات الدفع على أساس الأسهم والتي تقوم المنشأة بالمحاسبة عن المعاملة باستلام البضاعة أو الخدمات مقابل الدفع على أساس الأسهم كمقابل بإصدار أدوات حقوق الملكية بغض النظر عن طريقة الحصول على تلك الأدوات. لم يكن لهذا التفسير أثر على هذه البيانات المالية.
 - التفسير رقم (١٢) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "ترتيبات حقوق الإمتياز للخدمات":

يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول مسائل محددة تتعلق بالاعتراف والقياس والتي تنشأ عند المحاسبة عن ترتيبات حقوق الإمتياز. وسيصبح هذا التفسير واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للسنة ٢٠٠٨ ولم يكن لهذا التفسير أثر على هذه البيانات المالية.

- التفسير رقم (١٤) - معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ - "القيود على موجودات المنافع المحددة، متطلبات الحد الأدنى للتمويل وانعكاساتها":

يوضح هذا التفسير متى تعتبر المستردات أو التخفيضات من المساهمات المستقبلية المتعلقة بموجودات المنافع المحددة بأنها قائمة ويقدم دليل إرشادي حول تأثير متطلبات الحد الأدنى للتمويل على تلك الموجودات كما يحدد فيما إذا كانت تلك المتطلبات قد تؤدي إلى نشوء التزام على الشركة. إن التفسير رقم (١٤) أصبح واجب التطبيق بأثر رجعي على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٨ ولم يكن لهذا التطبيق تأثير جوهري على هذه البيانات المالية.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض البيانات المالية" (٢٠٠٧):

يقدم هذا المعيار مفهوم إجمالي الدخل الشامل والذي يمثل التغيرات في حقوق الملكية خلال الفترة غير تلك التغيرات الناتجة عن المعاملات مع المالكين كحصول ملكية، ويمكن عرض إجمالي الدخل الشامل إما من خلال بيان واحد "بيان الدخل الشامل" والذي يضم كل من بيان الدخل الشامل وجميع التغيرات في حقوق الملكية غير تغيرات حصص المالكين أو من خلال بيان الدخل الشامل وبيان منفصل للدخل الشامل.

إن المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) المعدل سيصبح واجب التطبيق على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٩ وقد إختارت الشركة التطبيق المبكر لهذا المعيار وقد كان لهذا التطبيق تأثير جوهري على عرض البيانات المالية وقم تم الإفصاح عن هذا التأثير في الإفصاح رقم (٢) حول البيانات المالية.

- التعديلات على المعيار المحاسبي رقم (٣٩) "الأدوات المالية : الاعتراف والقياس" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية : الإفصاحات" والصادرة بتاريخ ١٣ تشرين الأول ٢٠٠٨.

لقد سمحت هذه التعديلات بإعادة تصنيف بعض الموجودات المالية غير المشتقات من فئتي الموجودات المالية للمتاجرة بما في ذلك الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل وفئة الموجودات المالية المتوفرة للبيع إلى فئة القروض والمدينون والسلف ضمن ظروف محددة وشروطه ما يلي:

- أن ينطبق تعريف القروض والمدينون والسلف على الموجودات المالية المراد إعادة تصنيفها.
- أن لا تكون الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل مصنفة أصلاً عند اقتنائها ضمن هذه الفئة.
- أن يتم النقل وإعادة التصنيف بالقيمة العادلة بتاريخ إعادة التصنيف والتي تصبح الكلفة الجديدة لها ولا يجوز إعادة عكس المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل كمكاسب أو خسائر.
- تعتبر هذه التعديلات سارية المفعول اعتباراً من الأول من تموز ٢٠٠٨ ولا يجوز تطبيقها بأثر رجعي.
- لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية.

- ٢- المعايير والتفسيرات المعدلة والجديدة غير المطبقة بعد

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨) "القطاعات التشغيلية":

يمهد هذا المعيار حول منهج الإدارة في التقرير القطاعي. إن هذا المعيار سيصبح واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٩ مما سيتطلب الإفصاح عن معلومات القطاعات اعتماداً على التقارير الداخلية والتي يتم مراجعتها دورياً من مسؤول إتخاذ القرارات التشغيلية في الشركة وذلك من أجل تقييم أداء كل قطاع وتقسيم الموارد بين القطاعات.

- المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) المعدل "تكاليف الإقراض":

يلغي هذا المعيار المعدل خيار الاعتراف بتكاليف الإقراض كمصاريف ويتطلب رسملة تكاليف الإقراض المرتبطة بشكل مباشر بإقتناء، إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل. سيصبح هذا المعيار المعدل واجب التطبيق في البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٩ وستضمن تعديل في السياسة المحاسبية للشركة. ستقوم الشركة وفقاً للقيود الانتقالية بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) المعدل على الأصول المؤهلة والتي سيتم رسملة تكاليف الإقراض عليها ابتداءً من أو بعد تاريخ سريان التطبيق.

- التفسير رقم (١٣) "برامج ولاء العميل":

يحدد هذا التفسير محاسبة المنشأة التي تعمل أو تشارك في برامج ولاء العميل حيث يمكن للعميل أن يسترد أمواله كمنح على شكل بضاعة أو خدمات يحصل عليها بخصم أو مجاناً. إن التفسير رقم (١٣)

سيصبح واجب التطبيق على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠٠٩ ولا يتوقع أن يكون لذلك أثر على هذه البيانات المالية.

- **التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) "الأدوات المالية: العرض" والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١) "عرض البيانات المالية"**

يتعلق هذا التعديل بالأدوات المالية آجلة البيع والإلتزامات الناشئة عن التصفية وهي أدوات آجلة البيع تفرض على المنشأة عند التصفية فقط التزام لتسليم طرف آخر حصة كنسبة من صافي موجودات المنشأة وتصنف هذه الأدوات ضمن حقوق الملكية إذا إنطبقت شروط محددة.

ستصبح هذه التعديلات واجبة التطبيق على البيانات المالية للسنة المالية ٢٠٠٩ وبأثر رجعي ولا يتوقع أن يكون لها تأثير على البيانات المالية.

- **المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) "إندماج الأعمال" (٢٠٠٨):**

يحدد هذا المعيار التغيرات التالية والتي قد تتعلق بعمليات الشركة:

- توسيع مفهوم الأعمال ليشمل أشكال أكثر من الإستحواذات تعالج كإندماج أعمال.
 - قياس مفهوم الاحتمالية بالقيمة العادلة والاعتراف بالتغيرات اللاحقة فيها كإرباح أو خسائر.
 - قياس الحصص القائمة في الشركات المستثمر بها بالقيمة العادلة وأي مكاسب أو خسائر ناتجة عن ذلك سيُعترف بها ضمن الأرباح والخسائر.
 - حصص الأقلية التي لا تملك السيطرة على الشركة المستثمر بها سيتم قياسها إما بالقيمة العادلة أو بنسبة حصتها من الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد للشركة المستثمر بها على أساس كل عملية على حدة.
- إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) سيصبح واجب التطبيق للبيانات المالية للشركة للعام ٢٠١٠ ولذلك لن يكون لذلك أي تأثير على الفترات السابقة المعروضة في البيانات المالية للشركة للعام ٢٠١٠.

- **المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) المعدل "البيانات المالية المنفصلة" (٢٠٠٨):**

يتطلب هذا المعيار المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية الشركة في الشركة التابعة مع وجود سيطرة والإعتراف بها كمعاملة حقوق ملكية. عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة فإن أي حصة متبقية في الشركة التابعة سيتم قياسها بالقيمة العادلة والإعتراف بالمكاسب والخسائر في بيان الدخل الشامل. ستصبح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) واجبة التطبيق على البيانات المالية للشركة للعام ٢٠١٠ ولا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية.

- **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) "الدفع على أساس الأسهم"**

يقدم هذا التعديل مفاهيم شروط عدم تحفيز الموظفين على الأداء والذي يتطلب التعديلات أن يتم عكس تلك الشروط في القيمة العادلة بتاريخ المنحة ويقدم المعالجة المحاسبية لشروط عدم التحفيز على الأداء والإلغاءات.

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) ستصبح واجبة التطبيق على البيانات المالية للعام ٢٠٠٩ وبأثر رجعي هذا ولا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية.

- **التفسير رقم (١٥) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "إتفاقيات إنشاءات العقارات"** والصادرة بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٨:

يحدد هذا التفسير محاسبة الإيرادات والمصاريف المرتبطة بالمنشآت التي تقوم بإنشاء العقارات مباشرة أو من خلال عقود من الباطن ويحدد هذا التفسير مسألتين:

- تحديد فيما إذا كانت إتفاقيات إنشاء العقارات تقع ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم (١١) "عقود المقاولات أو المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٨) "الإيرادات".

- متى يجب الإعتراف بالإيراد من إنشاء العقارات.

يصبح هذا التفسير واجب التطبيق اعتباراً من الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩.

- **التفسير رقم (١٦) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "التحوطات على صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية"** والصادرة بتاريخ ٣ تموز ٢٠٠٨:

يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول التحوط إزاء صافي الاستثمار بما في ذلك:

- أي مخاطر العملة الأجنبية التي تؤثر لمحاسبة التحوط وما هو المبلغ المحدد لذلك؟

- أين يمكن الاحتفاظ بأداة التحوط خلال المجموعة؟
- ما هو المبلغ الواجب أخذه للريح أو الخسارة عندما يتم إستبعاد نشاط أجنبي متحوط عنه.
- يصبح هذا التفسير واجب التطبيق للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد الأول من تشرين الأول ٢٠٠٨.
- التفسير رقم (١٧) الصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "توزيعات موجودات غير نقدية للمالكين" والصادرة بتاريخ ٢٧ تشرين الثاني ٢٠٠٨:
- يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول المعالجة المحاسبية الملائمة عندما تقوم المنشأة بتوزيع موجودات غير النقد كتوزيعات أرباح لمالكيه. المسائل المحددة في هذا التفسير هي:
- متى يجب على المنشأة الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام؟
- كيف يجب على المنشأة قياس الإلتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح؟
- متى تقوم المنشأة بتسوية الإلتزامات توزيعات الأرباح وكيف يجب المحاسبة عن أي فروق بين القيمة المدرجة للموجودات الموزعة والقيمة المدرجة للتوزيعات المستحقة؟
- يطبق هذا التفسير بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد الأول من تموز ٢٠٠٩.
- التفسير رقم (١٨) والصادر عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية "الموجودات المحولة من العملاء"
- يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول كيفية تحديد الإلتزامات المنشأة لقاء تقديمها واحد أو أكثر من الخدمات المحددة مقابل إستلامها موجودات محولة من العملاء مقابل تلك الخدمات وكذلك حول كيفية الإعراف بالإيرادات المتعلقة بذلك كما يقدم هذا التفسير دليل إرشادي حول كيفية المحاسبة عن الحوالات النقدية من العملاء.
- ينطبق هذا التفسير بشكل محدد للمنشآت في قطاع الخدمات والتي تعد بياناتها المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- يطبق هذا التفسير بأثر رجعي اعتباراً من أو بعد الأول من تموز ٢٠٠٩. ويسمح بتطبيق هذا التفسير بصورة مبكرة.
- التحسينات الكاملة على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة في أيار ٢٠٠٨ والتي تصبح واجبة التطبيق في معظمها اعتباراً من الأول من كانون الثاني ٢٠٠٩.

٤) إدارة المخاطر المالية

- تتعرض الشركة للمخاطر التالية جراء استخدامها للأدوات المالية.
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق
- مخاطر العملات
- مخاطر نسبة الفائدة
- يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض الشركة لكل من المخاطر أعلاه، أهداف الشركة، السياسات وطرق قياس وإدارة المخاطر وإدارة الشركة لرأس المال كما أن الإفصاحات الكمية المتعلقة بمدى تعرض الشركة لهذه المخاطر تظهر ضمن هذه البيانات المالية.
- تقع المسؤولية الكاملة عن إعداد ومراقبة إدارة المخاطر على عاتق إدارة الشركة.
- إن سياسات إدارة الشركة للمخاطر معدة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها الشركة ولوضع ضوابط وحدود ملائمة لمدى التعرض لتلك المخاطر ومن ثم مراقبتها لضمان عدم تجاوز الحدود الموضوعة.
- يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لتعكس التغيرات الحاصلة في ظروف السوق وأنشطة الشركة. تهدف إدارة الشركة من خلال التدريب والمعايير والإجراءات التي تضعها الإدارة إلى تطوير بيئة رقابية بناءة ومنظمة بحيث يتقهم كل موظف دوره والواجبات الموكلة إليه.
- مخاطر الائتمان
- تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالإلتزامات التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من الذمم التجارية والذمم الأخرى.

يتأثر مدى تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بخصوصية كل عميل. إن الطبيعة الديموغرافية لعملاء الشركة بما في ذلك المخاطر الافتراضية للنشاط والبلد التي يعمل فيها العميل تأثيراً أقل على مخاطر الائتمان. كما يتم وفقاً للسياسة الائتمانية المعدة من قبل الإدارة يتم تقييم كل عميل جديد على حدا للوقوف على الملاءة الائتمانية للعميل قبل تحديد طريقة الدفع وشروط ومواعيد التسليم.

- مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة.

تحرص الشركة على أن يتوفر لديها قدر كافٍ من النقدية لتغطية المصاريف التشغيلية المتوقعة بما في ذلك تغطية الالتزامات المالية ولكن دون أن يتضمن ذلك أي تأثير محتمل لظروف قاسية من الصعب التنبؤ بها كالكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى ذلك فإن الشركة تحتفظ بمصدر إئتمان من البنوك التي تتعامل معها لمواجهة أي احتياجات نقدية مفاجئة.

- مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي المخاطر التي تنشأ من التغيرات في أسعار السوق كاسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار أدوات الملكية والتي تؤثر في أرباح الشركة أو في قيمة الموجودات المالية لدى الشركة.

إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو السيطرة على مدى تعرض الشركة لمخاطر السوق في حدود مقبولة إضافة إلى تعظيم العائد.

- مخاطر العملات

تتعرض الشركة لمخاطر العملات من خلال معاملات المبيعات والمشتريات والاقتراض والتي تتم بعملات غير الدينار الأردني ولأن الشركة ليس لديها معاملات بعملات غير الدينار الأردني فإنها لا تتعرض لمخاطر العملات.

إن الفائدة على الاقتراض هي بالدينار الأردني والتي تتفق مع التدفقات النقدية المتأتية من أنشطة وعمليات الشركة وتحرص الشركة على أن تكون موجوداتها ومطلوباتها الأخرى بالدينار الأردني.

- مخاطر نسبة الفائدة

تقوم الشركة بمراقبة وتقليل تعرضها لمخاطر التغير في معدلات الفائدة من خلال الاقتراض بمعدل فائدة ثابت.

- إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على المساهمين، والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل.

تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق المساهمين.

تسعى الشركة إلى المحافظة على التوازن بين أعلى عائد ممكن تحقيقه في حال الاقتراض لأعلى حد ممكن والأفضلية والأمان المتأتي من مركز قوي لرأس المال.

لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال السنة كما لا تخضع الشركة لأي متطلبات خارجية لرأس المال.

نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٧,٩٢٣,٩٧٨ (٥,٥٧١,٠١٥)	١١,٩٥٣,٦٨٧ (١٨,٩٩١,٢٨٩)	مجموع المديونية (ينزل) النقد وما في حكمه
٢,٣٥٢,٩٦٣	-	صافي المديونية
٣٢,٦٩٧,٠٢٤ ٣٢,٦٩٧,٠٢٤	٦٩,٤٣٠,٣٢٩ ٦٩,٤٣٠,٣٢٩	مجموع حقوق المساهمين رأس المال المعدل
١,٠٧٢	-	نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل

(٥) النقد وما في حكمه

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
٣٠٠	٤٥٠	نقد في الصندوق
-	٤٢٤,٩١٠	نقد لدى البنوك - حسابات جارية
٥٢	٣٢٧,٨١٩	نقد لدى البنوك - حسابات توفير
٥,٥٧٠,٦٦٣	١٨,١٨٧,٨٢٠	نقد لدى البنوك - ودائع لأجل
-	٥٠,٢٩٠	نقد لدى البنوك - جاري لأشعار
٥,٥٧١,٠١٥	١٨,٩٩١,٢٨٩	

تتراوح نسبة الفائدة على حسابات التوفير والودائع لأجل ما بين ٦% إلى ٦,٨% سنوياً.

(٦) ذمم عقود تأجير تمويلي

وتمثل أرصدة عقود التأجير التمويلي والموقعة مع الشركات الخليفة في شهر أيلول ٢٠٠٨، حيث قامت الشركة بتأجير أراضي لشركاتها الخليفة لإقامة مشاريع عليها. وتبلغ أرصدة هذه العقود كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ كما يلي:

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٨		
دينار		
١,٥٤٣,٢٠٠	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	
٢,٠١٢,٢٤٨	شركة غرانا للاستثمار والتطوير العقاري	
١,٣٥١,٨٤٠	شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	
٥,١٤١,٦٢٦	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	
٦,٠٣٧,٩٧٩	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	
١٦,٠٨٦,٨٩٣		

(٧) شقق للمتاجرة

وتمثل كلفة الأرض المتعلقة بالشقق الجاهزة غير المباعة من مشروع تلاح العلي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨، حيث تم إقامة مشروع مشترك على أرض تلاح العلي مع شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠٠٦، حيث تقوم شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بتقديم الأرض، وتقوم شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين يتحمل كافة نفقات إقامة مشروع عمارة سكنية بقصد البيع، على أن يحتسب ما قيمته ٢٨% من صافي أرباح المشروع لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بعد تنزيل كافة المصاريف المصروفة على المشروع وثمان قطعة الأرض، وعلى أن تقوم شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين بنفع قيمة الأرض والبالغة ٤٣٧,٠٠٠ دينار إلى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري بعد بيع المشروع كاملاً وقبض بدل البيع بالكامل.

(٨) أراضي للمتاجرة

يمثل هذا البند كلفة الأراضي المملوكة والتي تنوي الشركة بيعها في المستقبل القريب وفيما يلي الحركة الحاصلة عليها خلال السنة:

٢٠٠٧ (معدلة)	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
١,٧٥٥,٠٨٨	١٨,٠٢٢,٢٦٢	كلفة أراضي في بداية السنة
١٦,٤٨٨,٢٤٨	-	إضافات خلال السنة
(٢٢١,٠٧٤)	(١٧,١٣٩,٤١٠)	أراضي مبيعة خلال السنة
-	(٨٨٢,٨٥٢)	أراضي محولة إلى استثمارات عقارية
١٨,٠٢٢,٢٦٢	-	الرصيد في نهاية السنة

قرر مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ تشرين أول ٢٠٠٨ باجتماعه رقم (٢٠٠٨/٦) إعادة تصنيف أراضي الشركة بحيث تكون جميع أراضي الشركة استثمارات عقارية وذلك لعدم وجود نية للمتاجرة بها في المستقبل القريب.

(٩) المطلوب من اطراف ذات علاقة

٣١ كانون الأول	طبيعة	
٢٠٠٧	العلاقة	
دينار	دينار	
-	١٤٧,٤٩٠	مساهم شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين*
-	٧٨,٨٦٠	شركة حليفة شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٧٢,٨٥٦	شركة حليفة شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٢٩٩,٢٠٦	

* تمثل هذه الذمة المبلغ المطلوب من شركة محمود السعودي واحمد الزيدانين عن حصة شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري المقدرة من إيرادات بيع شقق مشروع تلاح العلي وفقاً للاتفاقية الموقعة بين الطرفين بتاريخ ٢٦ نيسان ٢٠٠٦.

(١٠) تأميمات نقدية محجوزة مقابل تسهيلات ائتمانية

وتمثل تأميمات نقدية لدى البنك الأردني الكويتي مقابل حصول الشركة على سقف تسهيلات ائتمانية بقيمة ٣,١٨٧,٥٠٠ دينار، وهذا الحساب مربوط سنوياً بسعر فائدة ٦,١٢٥%.

(١١) أرصدة مدينة أخرى

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
١٥,٢١٥	٥,٦١٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
-	٢٤٧,٤٨٤	إيرادات مستحقة
٣٥,٥١٥	٢١,٩٥٨	تأمينات مستردة
٩,٥١٩	٣٦,٠٢٦	امتيازات ضريبة الدخل
٤٠٠	٧٢٥	ذمم موظفين
٣٧٤	١,٣٦٠	أخرى
٦١,٠٢٣	٣١٣,١٦٣	

(١٢) استثمارات في شركات حليفة

٣١ كانون الأول	نسبة	طريقة	
٢٠٠٨	التملك	المحاسبية	
دينار	%		
٢,٠٢٦,٥٩٤	٤٩	حقوق الملكية	شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
١,٧٧٦,١٨١	٤٩	حقوق الملكية	شركة الإطلالة للاستثمار والتطوير العقاري
٢,٦٤٤,١٣٦	٤٩	حقوق الملكية	شركة غرافادا للاستثمار والتطوير العقاري
٧,٩٦٧,٠٢٩	٤٩	حقوق الملكية	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٥,٩١٠,٦١٢	٤٩	حقوق الملكية	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
٢٠,٣٢٤,٥٥٢			

* تم تأسيس الشركات الحليفة أعلاه خلال شهر آب ٢٠٠٨ حيث تمتلك شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري ما نسبته ٤٩% وتمتلك شركة بيت التمويل الكويتي ما نسبته ٥١% وقد تم اعتبار الاستثمار في هذه الشركات على أنه استثمار في شركات حليفة وذلك لوجود تأثير هام لدى شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري على تلك الشركات.

تمثل الحركة على استثمارات في شركات حليفة خلال السنة ما يلي:

٢٠٠٨	
دينار	
-	الرصيد في بداية السنة
٢٠,٧٨٦,٥١٩	المدفوع خلال السنة
(٤٦١,٩٦٧)	حصة الشركة من خسارة الشركات الحليفة
٢٠,٣٢٤,٥٥٢	الرصيد في نهاية السنة

(١٣) استثمارات عقارية

قيمة الأرض في ٣١ كانون الأول		الحوض	رقم القطعة	المنطقة
٢٠٠٧	٢٠٠٨			
دينار	دينار			
١,٢٩٥,٩٣٧	١,٣١٠,١٨٧	أبو ركبة	٥	الفحيص
٨٣٥,٤٠٢	٨٣٥,٤٠٢	أبو ركبة	٥٥	الفحيص
٨٥١,٠٦٧	٨٥١,٠٦٦	أبو ركبة	٥٦	الفحيص
٥١٧,٥٥٢	٥١٧,٥٥٢	أم شومرة	٢٠٠	دابوق
١٠٢,١٦٤	١٠٢,١٦٤	أبو نخلة	٤٧	المشقر
٢,٧٢٥,٤٣٨	٢,٧٢٥,٤٣٨	أم العظام	٢٣٢	القسطل
٢,٥٨٩,٤٣٠	٢,٥٨٩,٤٣٠	أم العظام	٢٣٣	القسطل
١,٠٣٢,٥٤٦	١,٠٣٢,٥٤٥	البقيع الغربي	٦٤ + ٤	عاجص
٢,١٤٤,٤٤٢	٢,١٤٤,٤٤٢	الماشوم	٢	بني كنانة
١٧٦,٧٩٦	١٧٦,٧٩٦	عصفور	٥	جرش/ مقيلة
٥٠٩,٠٨٦	٥٠٩,٠٨٦	أبو البحيش	٢٥ + ٢٦	جرش/ جبا
٣٠٤,٢٧١	٣٠٤,٢٧١	شويمة	٧٣ + ٧٢ + ٧٠	جرش
٤٨٥,١٩٠	٤٨٥,١٩٠	المقتاة	٢٤	الزرقاء
-	١,٤٤٦,٥٦٠	أبو ركبة	٣٦	دابوق
-	٢٩٥,٤٦٦	أم رجم	٢٧٥	أبو نصير
-	١٨٠,٤٢٨	العوارس	٩٠٤-٩٣٦	القسطل
-	٢٨,٠٠٠	القنوة	١٥٥	زبارة
-	٦٦,٧٣٥	العنفدان الشرقي	٨٩٣	الكتيفة
-	٨٤,٨٦٥	حرقا	٣٠	السلط / ميسرة
-	٢٦,٣٥٥	الشرقية	٢٠٢	المفرق / بلعما
-	٩٥,٨٩٥	الخالدية	٢+٣٠	المفرق / مزرعة القاضي
-	١٠٥,١٠٨	فعيغ	٢٦٥	الرصيفة / الماضونة
١٣,٥٦٩,٣٢١	١٥,٩١٢,٩٨١			

- بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية أعلاه ٢٧,٦٢٢,٧٥٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وفقاً لتقدير خبير عقاري بتاريخ ١٧ كانون الثاني ٢٠٠٩ (مقابل ٢٤,١٤٤,٢٨٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧).
- تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة كلفتها ٧,٥٥٦,٦٣٠ دينار ولدى الشركة مقابلها وكالات غير قابلة للعزل، إضافة إلى إقرارات خطية من أعضاء مجلس الإدارة بأن ملكية هذه الأراضي تعود للشركة.

(١٤) موجودات مالية متوفرة للبيع

٣١ كانون الأول			
٢٠٠٧		٢٠٠٨	
القيمة العادلة	عدد الأسهم	القيمة العادلة	عدد الأسهم
دينار	سهم	دينار	سهم
-	-	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
-	-	٥٤٧,٥٠٥	٥٤٥,٠٠٠
-	-	٨٨,٤٠٥	١٠,١٢٠
-	-	٢٨,٨٩١	١٠,٣٤٥
-	-	٤٨١,٩٦١	١٥٩,٠٠٠
-	-	٤٦٣,٢٢٦	٩٦٦,٨٦
-	-	١٣٥,٦٢٨	٣٦٢,٧٣
-	-	٥٧,٥٨٥	٢٣,٠٠٠
-	-	٢١,٠٧٢	١٠,٣٤٥
-	-	١٦,٩٤١	١٦,٤٢٠
-	-	١٣١,٨٦٣	٥٦٣,٠٠
-	-	١٦٩,٠٠٢	٢٣٠,٠٠٠
-	-	٨٥,٨٥١	١٠,٠٠٠
-	-	٢,٥٢٧,٩٣٠	

إن الحركة على الموجودات المالية المتوفرة للبيع خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	٣,٩٠٢,٣٨٩	الإضافات خلال السنة
-	(١,٠٠٩,٥٥٨)	الاستيعاد خلال السنة
-	٢,٨٩٢,٨٣١	
-	(٢٥١,١٥٣)	تكدي القيمة العادلة
-	(١١٣,٧٤٨)	التغير المتراكم في القيمة العادلة
-	٢,٥٢٧,٩٣٠	الرصيد في نهاية السنة

إن الحركة الحاصلة على التغير المتراكم في القيمة العادلة خلال السنة هي كما يلي:

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	(١١٣,٧٤٨)	التغير خلال السنة
-	(١١٣,٧٤٨)	الرصيد في نهاية السنة

(١٥) موجودات ثابتة بالصافي

المجموع	تخصيصات مأمور وديكورات	أجهزة مكتبية وحاسوب وبرامج	سيارات	اثاث ومفروشات	أراضي وعقارات
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٤٦٧,٩٦٨	-	٥,٧١٦	١٥,٥٠٧	٨,٣٤٨	٤٣٨,٣٩٧
٤٩,٤٣٩	٣٥,٨٣٣	٥,٥٢٣	-	٨,٠٨٣	-
(٣١٥)	-	(٦٠)	-	-	(٣٩٥)
٥١٧,٠٩٢	٣٥,٨٣٣	١١,٢١٩	١٥,٥٠٧	١٦,٤٣١	٤٣٨,١٠٢
١٠,٩١٨	-	٤٦٤	١,٠٥١	٦٧٧	٨,٧٦٦
١٣,٥٢٨	-	١,٠٨٩	٢,٣٢٦	١,٣٤٧	٨,٧٦٦
(٤)	-	(٤)	-	-	-
٢٤,٤٤٢	-	١,٥٤٩	٣,٣٧٧	٢,٠٢٤	١٧,٤٩٢
٤٩٢,٦٥٠	٣٥,٨٣٣	٩,٦٧٠	١٢,١٣٠	١٤,٤٠٧	٤٣٠,٦١٠
٥١٧,٠٩٢	٣٥,٨٣٣	١١,٢١٩	١٥,٥٠٧	١٦,٤٣١	٤٣٨,١٠٢
٥٨,٢٥٨	٢٩,٩١٧	٧,٠٢٥	-	١٠,٦٣٤	١٠,٦٨٢
(٧,٤٤٦)	-	(٩٧٨)	-	(٦,٤٦٨)	-
٥٩٧,٩٠٤	٦٥,٧٥٠	١٧,٢٦٦	١٥,٥٠٧	٢٠,٥٩٧	٤٤٨,٧٨٤
٢٤,٤٤٢	-	١,٥٤٩	٣,٣٧٧	٢,٠٢٤	١٧,٤٩٢
١٩,٢٢١	١,٩٦٩	٢,٧٤١	٢,٣٢٢	٣,٨٥٤	٨,٨٢٥
(٢,٤٧٥)	-	(٣٠٣)	-	(٢,١٧٢)	-
٤١,١٨٨	١,٩٦٩	٣,٤٨٧	٥,٧٠٩	٣,٧٠٦	٢٦,٣١٧
٥٢١,٧١٦	٦٣,٧٨١	١٣,٧٧٩	٩,٧٩٨	١٦,٨٩١	٤٢٢,٤٦٧

(١٦) موجودات غير متداولة محتفظ بها برسم البيع

تمثل استثمار الشركة في شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري ذمهم بنسبة ١٠٠% من رأسمالها والبالغ ٣٥,٠٠٠ دينار في ٢ كانون الأول ٢٠٠٨، حيث قرر مجلس إدارة الشركة بإجتماعه رقم ٢٠٠٩/١ بتاريخ ١٠ كانون الثاني ٢٠٠٩ التوصية إلى الهيئة العامة غير العادية للمساهمين بالموافقة على بيع شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري، وبحيث تكون شركة الديرة هي الشركة الدامجة على أن تحتفظ القيمة الدفترية لموجودات الشركة في عملية الاندماج.

(١٧) بنوك دائنة

٣١ كانون الأول		نسبة الفائدة %	
٢٠٠٧	٢٠٠٨		
دينار	دينار		
-	٧,٦٥٩	-	البنك الأردني الكويتي - جاري
٧٠٧,٣٦٥	٢٦٦	٩,٢٥	بنك الاتحاد - تسهيلات
-	٢,٦٤٥	٩,٢٥	بنك الاتحاد - جاري مدين
٧٠٧,٣٦٥	١٠,٥٧٠		

(١٨) المطلوب لأطراف ذات علاقة

٣١ كانون الأول		طبيعة العلاقة	
٢٠٠٧	٢٠٠٨		
دينار	دينار		
-	١٨٩,٨٨٨	مساهم	شركة بيت التمويل الكويتي
-	٩٥,١٢١	شركة حليفة	شركة غرانادا للاستثمار والتطوير العقاري
-	١٠,٩٨٠	شركة حليفة	شركة لؤلؤة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٥٠٦,٩٠٨	شركة حليفة	شركة روابي الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
-	٨٠٢,٨٩٧		

(١٩) قروض بتكبة

تستحق لأكثر من عام كما في ٣١ كانون الأول		تستحق خلال عام كما في ٣١ كانون الأول		نسبة الفائدة %	البيان
٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٨		
دينار	دينار	دينار	دينار		
٢,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٥,٥	قرض البنك الأردني الكويتي
٦٨٧,٥٠٠	٣٨٩,٥٨٣	٢٧٥,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	٥,٥	قوائد قرض البنك الأردني الكويتي
٧٥٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	-	٧,٥	قرض بنك الإسكان
-	-	١,٢٠٠,٠٠٠	-	مراجعة	قرض التأجير التمويلي
٣,٩٣٧,٥٠٠	١,٨٨٩,٥٨٣	٢,٩٧٥,٠٠٠	١,٢٧٥,٠٠٠		

- تم التوقيع مع البنك الأردني الكويتي في ٤ حزيران ٢٠٠٦ على قرض قيمته (٥) مليون دينار أردني، بحيث يستوفي البنك نسبة ربح (٥,٥%) تضاف إلى أصل التمويل حيث يصبح المبلغ (٦,٣٧٥,٠٠٠) دينار أردني على أن يسدد على عشرة أقساط متساوية ومتتالية ويستحق القسط الأول منها في ٣٠ تشرين

الثاني ٢٠٠٦ والقسط الأخير بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١١، بضمانة وديعة مربوطة لغاية ٦ تموز ٢٠٠٩ بفائدة ٦،٢٥٪ سنوياً وذلك لتمويل شراء قطعة أرض رقم ٣١ حوض ١١ المنشأ أراضي صويلج.

- تم التوقيع مع بنك الاسكان على قرض قيمته (٢) مليون دينار أردني بفائدة (٧,٥٪) وعمولة (١٪) سنوياً، بفترة سماح (٣) أشهر تنتهي في ٢١ آب ٢٠٠٧، على أن يسدد على ١٦ قسط بقيمة (١٢٥,٠٠٠) دينار أردني لكل ٣ أشهر، يكون تاريخ استحقاق القسط الأول في ١ أيلول ٢٠٠٧ والقسط الأخير في ١ حزيران ٢٠١٠، وقد تم تسديد القرض بالكامل خلال الفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ وفك رهن قطعة الأرض.

- وقعت الشركة عقد تأجير تمويلي مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧ بقيمة إجمالية قدرها ٣,٩٢٠,٠٠٠ دينار، يتم بموجبه بيع أرض دابوق بمبلغ ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار وإعادة استثمارها بالإضافة الى المباني والمنشآت التي ستقام عليها بتمويل من الشركة المتخصصة بحيث تنتقل الملكية بعد الانتهاء من إنشاء المباني الى الشركة، هذا وقد تم بتاريخ ٢٠ تموز ٢٠٠٨ الاتفاق مع الشركة المتخصصة على إلغاء العقد على أن تقوم الشركة بدفع مبلغ ١,٣٩٨,٦٨٠ دينار مقابل نقل ملكية الأرض للشركة شاملة اعباء المراجعة من بداية العقد حتى ذلك التاريخ، وفيما يلي ملخص العقد:

قيمة العقد الإجمالية	٣,٩٢٠,٠٠٠ دينار
إجمالي أقساط الإيجار	٤,٢٠٠,٠٠٠ دينار
المراجعة المحسوبة على أقساط الإيجار	٦٨٠,٠٠٠ دينار
طريقة الدفع	قسطين متساويين بحيث يكون القسط الأول بتاريخ الأول من آب ٢٠٠٩ والقسط الثاني بتاريخ الأول من كانون الثاني ٢٠١٠.

(٢٠) أرصدة دائنة أخرى

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٨	٢٠٠٧ (معدلة)	
دينار	دينار	
-	١٢,٥٦٠	شيكات مزجلة الدفع
١٥٠,٠٠٠	-	أمانات أتعاب وأجور رئيس مجلس الإدارة
٦١,٦٦٦	-	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٩,٠٥٠	٢,٥٤٥	مصاريف مستحقة الدفع
١,٤٠٣	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
٦,٨٠٧	-	أمانات ضريبة الدخل
-	١٩٣,٣٤٥	أرباح غير مكتسبة
-	٩٤,١٦٦	بدل إيجار مستحق
١٩١	-	أمانات صندوق الغرامات
٢٤٩,١١٧	٣٠٢,٦١٦	

ج- مخاطر السوق

- القيمة العادلة

تظهر القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بالإضافة للقيمة الدفترية لها في بيان المركز المالي كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٠٧		٣١ كانون الأول ٢٠٠٨		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
دينار	دينار	دينار	دينار	
٥,٥٧١,٠١٥	٥,٥٧١,٠١٥	١٨,٩٩١,٢٨٩	١٨,٩٩١,٢٨٩	النقد وما في حكمه
-	-	١٦,٠٨٦,٨٩٣	١٦,٠٨٦,٨٩٣	ذمم عقود تأجير تمويلي
-	-	٢٩٩,٢٠٦	٢٩٩,٢٠٦	المطلوب من أطراف ذات علاقة
-	-	٨٠٢,٨٩٧	٨٠٢,٨٩٧	ذمم دائنة
٦,٩١٢,٥٠٠	٦,٩١٢,٥٠٠	٣,١٦٤,٥٨٣	٣,١٦٤,٥٨٣	قروض بنكية

- أسعار العملات الأجنبية

إن أرصدة موجودات ومطلوبات الشركة هي بالدينار الأردني ولدى الشركة بعض الودائع بالدولار الأمريكي، وإن كافة معاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي ويقوم الأردن بربط الدينار بالدولار الأمريكي وعليه فإن سعر صرف الدينار مقابل الدولار هو ثابت نسبياً يتراوح ما بين (٠/٧٠٩) و (٠/٧١٠) ونتيجة لذلك فإن الشركة لا تتعرض بشكل مرتفع لمخاطر تقلبات أسعار العملات.

(٣٣) التزامات محتملة

٣١ كانون الأول		
٢٠٠٧	٢٠٠٨	
دينار	دينار	
-	١٠٩,٧٩٠	كفالات بنكية *
* بلغت قيمة التأمينات المحتجزة لدى البنك مقابل الكفالات ٢١,٩٥٨ دينار.		

(٣٤) أرقام المقارنة

تمثل أرقام المقارنة البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧. تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتلائم مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية.

- نتيجة لقيام الشركة بالاتفاق مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي على إلغاء عقد التأجير التمويلي وإعادة إستملاك أرض مشروع دابوق فقد تم إعادة تعديل أرقام المقارنة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ كما يلي :

دينار	
١,٢٠٠,٠٠٠	الزيادة في موجودات مستأجرة
٨٣٢,٤٥٤	النقص في أراضي للمتأجرة
١٩٣,٣٤٥	الزيادة في أرصدة دائنة أخرى - أرباح غير مكتسبة من بيع الأرض
٩٤,١٦٦	الزيادة في أرصدة دائنة أخرى - بدل إيجار مستحق (فوائد)
١٧٤,٢٠١	الزيادة في أرباح مدورة - أرباح متحققة مكتسبة من بيع الأرض
٩٤,١٦٦	النقص في أرباح مدورة - فوائد بدل إيجار