

شركة بيت المال للايداع والاستثمار للإسكان

بيتنا م.ع.م

## التقرير السنوي

لعام 2019

( استناداً لأحكام المادة ( 4 ) من تعليمات الإفصاح للشركات المصدرة )

### المحتويات

- 1- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- 2- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2019 .
- 3- البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 2019/12/31.
- 4- تقرير مدققي الحسابات
- 5- الإقرارات

# 1- كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وأن أشكركم على حضوركم ومشاركتكم اجتماع الهيئة العامة للشركة لهذا العام والذي نعرض فيه التقرير السنوي عن أعمال الشركة متضمنا بياناتها المالية وتقرير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2019/12/31 وذلك عملا بأحكام المادة 171 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته .

السيدات والسادة ،،

اسمحوا لي أن أكرر الترحيب بكم والشكر على حضوركم اجتماعنا هذا ، وأن أتقدم باسمكم إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة وإلى إدارة الشركة وموظفيها والعاملين بها كافة بالتقدير والثناء على الجهود التي بذلوها في السعي لتجاوز الأزمة والظروف التي أحاطت بالشركة ، وفي سبيل استئناف الزخم الذي تعودناه عملا وإنجازا يعيد مسيرة تحقيق الأرباح والزيادة في حقوق المساهمين بإذن الله .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

معاوية ظبيان

رئيس مجلس الإدارة

## 2- تقرير مجلس الإدارة

أولاً : وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية، وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين في كل منها.

### أ- أنشطة الشركة الرئيسية :

(1) دعم وتنشيط الحركة الإسكانية والعمرانية وفقاً للأساليب والأسس الحديثة والمتطورة من أجل تغطية الاحتياجات العامة لهذه المشاريع.

(2) امتلاك المشاريع العقارية والسكنية وإدارتها سواء كانت ملكاً للشركة أو للغير بما في ذلك امتلاك الأراضي وتطويرها وإفرازها وتحسينها بقصد إقامة المشاريع العقارية والإسكانية والعمرانية والزراعية وفقاً لأحكام قانون تصرف الأشخاص الاعتباريين بالأموال غير المنقولة.

(3) بيع المساكن والعقارات وممتلكات أو جزء منها نقداً أو بالتقسيط أو باستثمارها وشراء الممتلكات أو بالأجر حسب الترتيب الذي تراه مناسباً ولا يشمل ذلك أعمال الوساطة العقارية.

(4) إقامة المخازن والمستودعات المبردة وغير المبردة وإدارتها وتأجيرها والتصرف بها.

(5) القيام بمختلف أنواع البناء لحسابها أو لحساب الغير في مختلف أوجه المشاريع بما في ذلك مشاريع الإسكان والجمعيات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية وغيرها وفي كل ما يتفرع عنها من مرافق وخدمات.

(6) امتلاك واستثمار الآليات والمعدات والأجهزة على اختلاف أنواعها اللازمة لتطوير الأراضي والعقارات وتنفيذ مشاريع الشركة وتأجيرها.

(7) إقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق والاستراحات والمنتزهات بعد حصولها على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.

ب- تقع مكاتب الشركة الرئيسية في مدينة عمان ( شارع البحتري / جبل عمان ) وللشركة فرع واحد في مبنى مكاتب الشركة الرئيسية ومكتب في مدينة بيتنا تتولى تسويق نشاطات الشركة ومنتجاتها، وهي كما يلي:-

الرقم	اسم الفرع	عنوان الفرع / المكتب	عدد الموظفين
1	فرع المركز	جبل عمان / الدوار الثاني / شارع البحتري	1
2	مكتب اليرموك	شارع اليرموك / داخل مدينة بيتنا / خلف المسجد	1

### ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة .

(23,013,082) ديناراً اثنان وعشرون مليوناً وتسعمائة وسبعة وستون وستمائة وثلاثة ديناراً .

ثانيا : وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

#### 1. شركة حراج اليرموك محدودة المسؤولية (منطقة حرة)

تاريخ التأسيس : 1999/5/4.

رأس المال : 30000 دينار أردني.

#### غايات الشركة :

1. بيع وشراء واستيراد وتصدير السيارات الجديدة والمستعملة بكافة أصنافها وأنواعها وموديلاتها.

2. الحصول على القروض اللازمة لغايات أعمالها.

3. استئجار وشراء الأراضي اللازمة لغايات عمل الشركة.

#### 2 . شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة

تاريخ التأسيس : 1998/9/30 ( بصفة شركة مساهمة محدودة المسؤولية)

رأس المال : 30000 دينار أردني

بتاريخ 2005/12/29 وافق معالي وزير الصناعة والتجارة على تحويل صفة الشركة إلى

شركة مساهمة عامه برأسمال وقدره 2250000 دينار أردني.

### غايات الشركة :

- 1- أن تمتلك وتحوز وتستثمر الأراضي والأبنية والمشاريع العقارية بالوسيلة و الطريقة التي تراها مناسبة.
- 2- أن تقوم ببيع وتأجير ما تملكه و/أو تمتلكه من عقارات بالشروط والطريقة التي تراها.
- 3- أن تتعاقد مع الغير على شراء وبيع أي قسم أو جزء من العقارات المملوكة أو التعاقد على شراؤها بموجب أية عقود بما في ذلك عقود الوعد بالبيع.
- 4- شراء وبيع وتأجير العقارات لصالحها أو لصالح الغير.
- 5- الاقتراض في سبيل تسيير أعمالها.
- 6- القيام بأعمال الوساطة من أجل تسويق العقارات والأراضي وقبول التوكيلات العقارية وكذلك منح مثل هذه التوكيلات.
- 7- تقسيم العقارات والأراضي وتقديم الدراسات والاستشارات المتعلقة بالعقارات والأراضي وتقديم الخبرات الفنية المتصلة بذلك.
- 8- المشاركة مع الغير في تنفيذ أي من غاياتها.

### 3. شركة الشعب الأولى للسياحة والتكنولوجيا محدودة المسؤولية

تاريخ التأسيس : 1996/7/20.

رأس المال : 50000 دينار أردني.

#### غايات الشركة :

- 1- القيام بأعمال مكاتب السياحة والسفر ومنها تمثيل الشركات السياحية وشركات النقل البحري والبري والجوي للأعمال السياحية وبيع وإصدار تذاكر السفر وتنظيم الرحلات السياحية داخل المملكة وخارجها.
- 2- إعداد وتسويق الدراسات والتصاميم والأنظمة والمعلومات للبرمجيات التقنية المتعلقة بالحاسوب والانترنت وتقديم خدمات الانترنت للمتعاملين داخليا وخارجيا وعقد دورات علمية وعملية وفنية.

### 4. شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي (مناطق حرة خاصة ذات مسؤولية محدودة)

تاريخ التأسيس : 2004/12/1.

رأس المال : 100000 دينار أردني.

## غايات الشركة :

- 1- إنشاء المناطق الحرة الخاصة وإدارتها وتشغيلها والاستثمار فيها.
- 2- تطوير الأراضي وتقسيمها وتنظيمها وإعمارها للاستثمارات المختلفة وتأجيرها وبيعها وفق أحكام التشريعات النافذة.
- 3- إنشاء البنى التحتية اللازمة لمشاريعها بما في ذلك إنشاء الأبنية والطرق والساحات والمستودعات ومستودعات التبريد والنقل وتوفير المياه والطاقة وجميع الخدمات الأخرى.
- 4- إنشاء الشركات والمشاركة فيها بما في ذلك تأسيس الشركات وتملكها وشراء حصص أو أسهم فيها.
- 5- إقامة المشاريع السياحية والسكنية والخدمات وتأجيرها وإدارتها واستثمارها.
- 6- المشاركة مع الغير في تحقيق وتنفيذ أي من غايات الشركة بالطريقة التي تقرها هيئة المديرين.

ثالثا : بيان بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم .

### أ- نبذة تعريفية بأشخاص مجلس الإدارة :-

الاسم	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية	تاريخ الانضمام للمجلس
1 المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان / رئيس مجلس الإدارة	1956	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	1983
2 معالي السيد واصف عازر	1936	ماجستير	اقتصادي	2018/4/17
3 المهندس / عباد عبدالرحمن اسبيتان نائب رئيس مجلس الإدارة	1949	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	2017
4 السيد نبيل محمد علاونه	1945	دكتوراه إدارة عامة	مهندس	2013
5 المهندس فريون فيصل المجالي	-	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	2018/04/17
6 السيد طارق خير	-	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	2018/04/17
7 السيد سامر عصفور	-	بكالوريوس هندسة مدنية	رجل اعمال	2018/7/12

ب- نبذة تعريفية بأشخاص الادارة العليا :-

الاسم	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
1 المهندس عباد عبدالرحمن اسبيتان	1949	بكالوريوس هندسة	-

رابعاً : أسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم إذا كانت هذه الملكية تشكل ما نسبته 5% فأكثر مقارنة مع السنة السابقة.

الرقم المتسلسل	الاسم	عدد الأسهم المملوكة 2018/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2019/12/31
-1	المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان	4.824.657 سهم	4.824.657 سهم
-2	السيدة منى هشام بدر الدين ظبيان	1.900.378 سهم	1.900.378 سهم

خامساً : الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها وأسواقها الرئيسية وحصتها من السوق المحلي، وكذلك حصتها من الأسواق الخارجية إن أمكن

استمر تأثير الأوضاع الاقتصادية التي نتجت عن الأزمة العقارية العالمية ، وقد انعكس ذلك استمراراً في نقص السيولة بسبب الركود العقاري المصاحب للأزمة أدى إلى تباطؤ العمل بالمشاريع . وللحفاظ على تقدم الشركة وعلى حصتها في السوق تعمل الشركة ضمن هذه الظروف على الاستمرار في مشاريعها والتي ابرزها مشروع مدينة بيتنا ومشروع المنطقة الحرة في الرويشد .

سادساً :درجة الاعتماد على موردين محددين و/أو عملاء رئيسيين (محلياً وخارجياً) في حال كون ذلك يشكل (10%) فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات أو الإيرادات على التوالي.

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين بما يزيد عن 10% من إجمالي المشتريات

سابعا :وصف لأي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها مع الإشارة إلى الفترة التي يسرى عليها ذلك ، ووصف لأي براءات اختراع أو حقوق امتيازتم الحصول عليها من قبل الشركة .

أ- لا تتمتع الشركة هي أو أي من منتجاتها بأي حماية أو امتيازات إلا ما أعطاه القانون للشركات المساهمة العامة .

ب- لم تحصل الشركة على أي براءات اختراع أو حقوق امتياز .

ثامنا :وصف لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عملالشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية،الإفصاح عن تطبيق الشركة لمعايير الجودة الدولية .

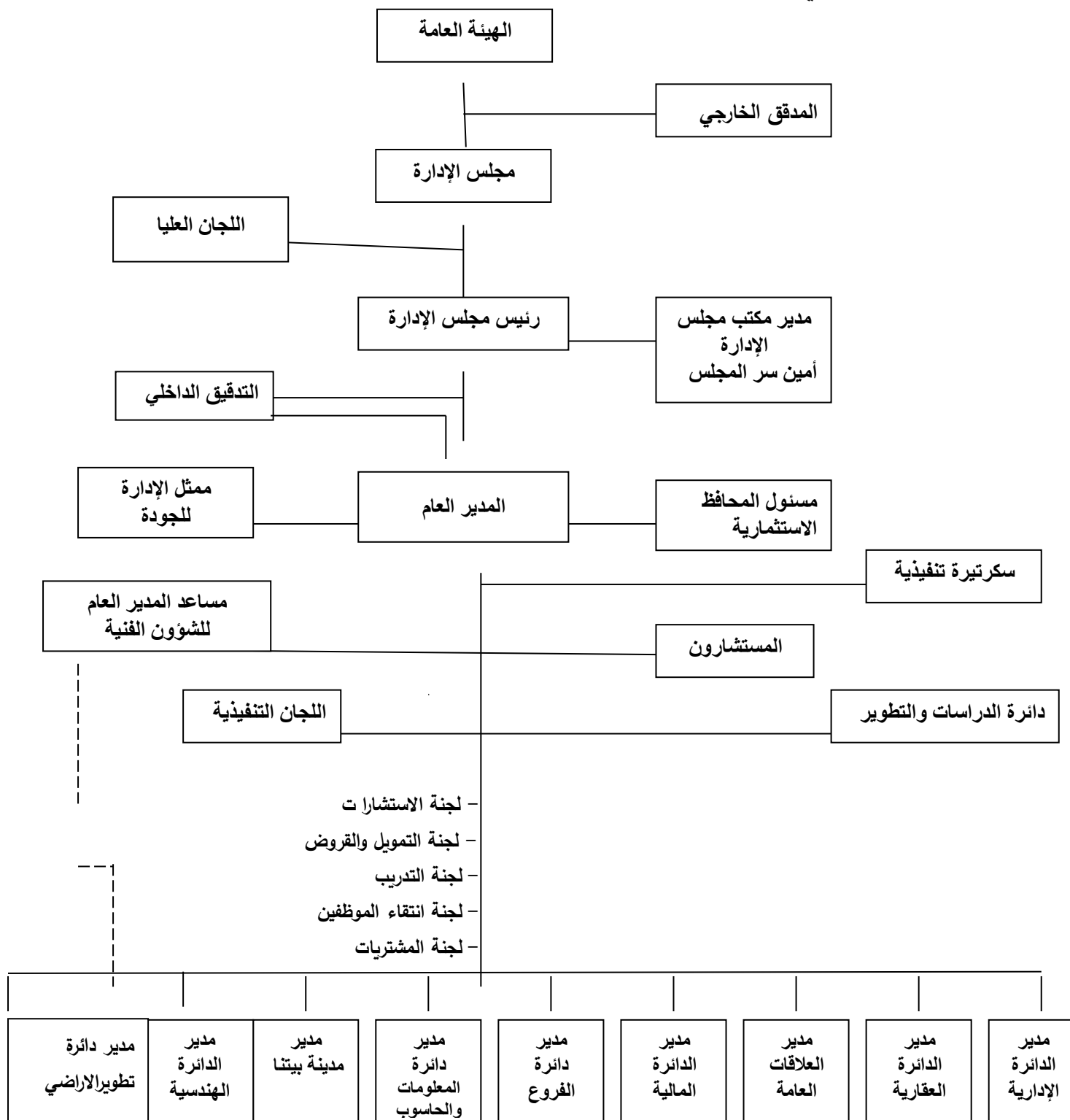
أ- ليس لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيره اثر مادي على الشركة أو منتجاتها أو القدرة التنافسية .

ب- تلتزم الشركة بمعايير الجودة الدولية والشركة حاصلة على شهادة الآيزو ( 9000/1994 ثم 9001 / 2000 ) وذلك منذ عام 2001.



تاسعا : الهيكل التنظيمي للشركة المصدرة وعدد موظفيها وفئات مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة.

أ- الهيكل التنظيمي :



ب - عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم :-

الرقم	الفئة	عدد الموظفين
-1	بكالوريوس	2
-2	دبلوم ومعهد	4
-3	توجيهي	2
-4	دون التوجيهي	2
المجموع الكلي لعدد الموظفين		10

عاشرا :وصف للمخاطر التي تتعرض الشركة لها

- المخاطر في قطاع العقارات :

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية والسياسية المحلية والإقليمية . كما يتأثر بشكل خاص بتكاليف التمويل وبمعدلات النمو السكاني ومدى ثبات أو تغير التشريعات خاصة تلك المتعلقة بإدارة الأراضي والبيئة

- المخاطر الطبيعية :

وتتمثل في الزلازل وقد تم وضع واعتماد كودة خاصة للأبنية المقاومة للزلازل وتعتمد في جميع ما تقوم الشركة من بناءه .

حادي عشر : الإنجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام ، ووصفٌ للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية.

في ظل التطورات التي تشهدها المملكة واستمرار انعكاس الازمة الاقتصادية العالمية على السوق الاردني وبشكل خاص قطاع العقار فقد رأى المجلس الاستمرار بتأجير المخازن والأراضي الموجودة لديها والتريث في استكمال الأعمال لمزيد من الدراسة .

ثاني عشر :الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولاتدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

كانت جميع أعمال الشركة للسنة المالية من ضمن النشاط الرئيسي للشركة ومن ضمن غاياتها وبالتالي لا يوجد أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة خلال السنة المالية .

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق لمساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة، وذلك لمدة لا تقل عن خمس سنوات أو منذ تأسيس الشركة أيهما أقل وتمثيلها بيانياً ما أمكن ذلك.

السنة	الأرباح ( الخسائر )	الأرباح النقدية الموزعة	صافي حقوق المساهمين	أسعار الأوراق المالية نهاية السنة
2015	( 20,832 )	-	12,153,552	**
2016	( 577,169 )	-	11,983,487	**
2017	( 651,794 )		11,088,997	**
2018	( 17,430 )		11,072,795	
2019	23,710		11,099,140	

رابع عشر: تحليل للمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية.

النسبة المالية		للسنة المنتهية في 2018/12/31	للسنة المنتهية في 2019/12/31
1	نسبة دوران السهم	*	*
2	مضاعف سعر السهم	*	*
3	العائد على الاستثمار	( 0.0045 % )	0.0065 %
4	العائد إلى حقوق المساهمين	( 0.015 % )	0.021 %
5	العائد إلى رأس المال المدفوع	( 0.0087 % )	0.011 %
6	العائد إلى المبيعات	( 122 % )	0.082 %
7	نسبة الملكية	28 %	30 %
8	نسبة التداول	236 %	246 %

خامس عشر : التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروع تجديد، والخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل وتوقعات مجلس الإدارة لنتائج أعمال الشركة .

سيتم خلال العام القادم وعلى ضوء التطورات في الظروف الاقتصادية وانعكاسها على السوق ، والتطورات على أوضاع الشركة العمل على برمجة أعمالها.

سادس عشر : مقدار أتعاب التدقيق للشركة والشركات التابعة، ومقدار أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/ أو مستحقة له

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للعام 2019 مبلغ 2500 دينار يضاف لها ضريبة المبيعات

سابع عشر :بيان بعدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة وأشخاصا لإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية وأقاربهم، والشركات المسيطر عليها من قبل أيمنهم ، كل ذلك مقارنة مع السنة السابقة

أ- الأسهم المملوكة من قبل ممثلي أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص والإدارة العليا :

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2018	عدد الأسهم 2019
1-	المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان	4,824,657	4,824,657

ب- الأسهم المملوكة من قبل الشركات المسيطر عليها من قبل مجلس الاداره

رقم	رقم المركز	اسم عضو مجلس الاداره	عدد الاسهم	اسم ممثل العضو
1	1168120485	شركة مجموعة المركز الاردني الدولي	500,000	
2	1200678226	شركة ظبيان اخوان	101,000	السيد نبيل علاونه
3	1205411134	شركة الساحل الشرقي للوكالات التجارية	100,000	المهندس معاوية هشام ظبيان
4	1043957175	شركة العرموطي وشركاه	100,000	المهندس عباد عبدالرحمن اسبيتان
5		موارد اشتقينا للتسويق العقاري	11100	السيد سامر عصفور
6		طله عمان للتطوير العقاري	10800	المهندس فريون المجالي
7		صنعار لادارة الشركات	11400	معالي واصف عازر

ج- الأسهم المملوكة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة العليا.

الرقم المتسلسل	أسماء المساهمين	عدد الأسهم لعام 2018	عدد الأسهم لعام 2019
1	تالا معاوية ظبيان	125,000	125,000
2	رانية محمد وجيه القلعي	12,525	12,525
3	ياسمين معاوية ظبيان	110,000	110,000
4	نور معاوية ظبيان	125,000	125,000
5	عبد الرحمن غسان عصفور	12,666	12,666
6	ياسمين غسان عصفور	12,666	12,666
7	غسان زهدي طاهر عصفور	174,987	174,987
8	زينة غسان زهدي عصفور	12,666	12,666
9	هيا غسان زهدي عصفور	16,961	16,961
10	إبراهيم طلال إبراهيم العرموطي	14,000	14,000
11	أماني طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
12	آية طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
13	سارة طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
14	سناء حامد رسلان الكسيح زوجة طلال العرموطي	26,770	26,770
15	عنود طلال إبراهيم العرموطي	1,000	1,000
16	خالد هشام ظبيان	112,108	112,108
17	عزيزه هشام بدرالدين ظبيان	18,608	18,608
18	معن هشام ظبيان	100	100
19	عمر هشام معن ظبيان	10,000	10,000
20	عبدالله معن هشام ظبيان	10,108	10,108
	المجموع	798,165	798,165

ثامن عشر :المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلالالسنة المالية بما في ذلك جميع المبالغ التي حصل عليها كل منهم كأجور وأتعابورواتب ومكافآت وغيرها، والمبالغ التي دفعت لكل منهم كنفقات سفر وانتقال داخلالمملكة وخارجها.

أ-الرواتب والأجور والعلاوات والمكافآت لأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية:

الوصف	الاسم	الرواتب والأجور	الأتعاب	المكافئات
المدير العام	المهندس عباد عبدالرحمن اسبيتان *	-	-	-

ب- سفر وبدلات أعضاء مجلس الإدارة .

الاسم	الوصف	المبلغ	البيان
المهندس معاوية ظبيان	رئيس المجلس	-	-
المهندس عباد اسبيتان	نائب رئيس المجلس	-	-
السيد نبيل علاونه	عضو	-	-
معالي السيد واصف عازر	عضو	-	-
السيد سامر عصفور	عضو	-	-
السيد فريوان المجالي	عضو	-	-

تاسع عشر : بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

لا توجد تبرعات ومنح خلال عام 2019

عشرون : بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة معالشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أوالمدير العام أوأي موظف في الشركة أو أقاربهم .

لم تقم الشركة خلال السنة المالية بإبرام أي عقود مع أي من الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي من الموظفين أو أقاربهم .

## حادى وعشرون :مساهمة الشركة فى حماية البيئة و خدمة المجتمع المحلى

قامت الشركة خلال باستصلاح ما يقارب ( 170 ) دونما من أراضي عمان الشرقية فى منطقة اليرموك(شارع وادى الرمم سابقا ) حيث حولت المنطقة إلى منطقة حيوية بإنشاء ما يقارب (1000) وحدة تجارية الأمر الذى ساهم وبشكل كبير فى رفع المستوى البيئى للموقع من حيث إنشاء البنية التحتية لخدمة المنطقة بكاملها وإخلاء الموقع من البراكيات والحيلولة دون بقاء الموقع مجمعا لتراكم الفضلات وغيرها بالإضافة إلى ما أضافته من الناحية الجمالية للموقع . كما ساهمت وبشكل كبير فى توفير فرص العمل إنشاء عمليات الإنشاء وتلبية حاجة المهن التى تم استيعابها فى المحلات التجارية والمخازن .

## 5- الإقرارات

### إقرار

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير

رئيس مجلس الإدارة  
المهندس معاوية ظبيان

المدير المالي  
أمجد جروان

### إقرار

يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الإدارة  
المهندس معاوية ظبيان

### إقرار

يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية :

رئيس مجلس الإدارة  
المهندس معاوية ظبيان



شركة بيت المال للاذخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2019

شركة بيت المال للاذخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الفهرس

البيان	الصفحة
-	1
أ	2
ب	3
ج	4
د	5
-	6-24

تقرير مدقق الحسابات المستقل

قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الاول 2019

قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019

قائمة التغيرات الموحدة في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الاول  
2019

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 1 - 29

**تقرير مدقق الحسابات المستقل**

**السادة مساهمي**  
**شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا" المساهمة العامة المحدودة**  
**تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة**  
**الرأي المتحفظ**

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا" المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2019، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. في رأينا، وباستثناء الآثار الممكنة لما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ في تقريرنا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في 31 كانون الأول 2019، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**أساس الرأي المتحفظ**

- في عام 2007، تمت عملية سوء استخدام للنقد المتفق من العمليات في فرع الشركة / بيار وادي السير بقيمة (1,951,88) دينار. القضية ما تزال قيد النظر لدى محكمة أمن الدولة. لم تقم الشركة باستدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة من عملية سوء الاستخدام.
  - هنالك قضايا بين الشركة ودائرة ضريبة الدخل حول ضرائب مستحقة على الشركة بمبلغ (6,451,804) دينار عن سنوات سابقة، ولم يتم اخذ مخصصات كافية لتغطية هذه المستحقات.
  - الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 28 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.
- لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.
- نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

**أمور التدقيق الأساسية**

إن أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

أمور التدقيق الهامة	كيف قمنا بالاستجابة لأمور التدقيق الهامة
الانخفاض في قيمة الذمم والدفعات على حساب الاستثمارات	إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة من الشركة على عملية تحصيل الذمم التجارية والدفعات على حساب الاستثمارات، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم التجارية والدفعات على حساب الاستثمارات وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر الذمم الأجلة والدفعات على حساب الاستثمارات، هذا وتم زيادة المخصصات هذا العام لها، علماً بأن بعض الشركات التابعة هي تحت التصفية.
تقييم الاستثمارات غير المدرجة في أسواق منظمة	تتضمن إجراءات التدقيق فهم الإجراءات الداخلية لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة في أسواق مالية وفحص مدى فعاليتها، إضافة إلى تقييم الفرضيات والتقديرات المتبعة من قبل إدارة الشركة لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية غير المتداولة، هذا ولم يكن هناك سوق نشط لهذه الشركات وتم الاعتماد على البيانات المالية للشركات التابعة.



### معلومات أخرى

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

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

### مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكّنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

### مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيالاً وخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.



• الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية الموحدة بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

• لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بخصوص، والتي هي من ضمن أمور أخرى، نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.

#### فقرة توضيحية

- تعتمد استمرارية الشركة على مدى توفر السيولة اللازمة لذلك.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 3 كانون الأول 2020

عن / دار التدقيق  
إبراهيم سليم ياسين  
إجازة رقم (255)



شركة بيت المال للإيداع والاستثمار للإسكان "بيتنا"

شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة أ			قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الأول 2019	
2018	2019	إيضاحات	الموجودات	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات غير المتداولة	
1,524,420	1,524,765	4	الممتلكات والآلات والمعدات	
(1,351,493)	(1,365,384)	4	الاستهلاك المتراكم	
172,927	159,381		صافي الممتلكات والآلات والمعدات	
668,147	701,247	5	مشاريع قيد التنفيذ	
15,548,827	15,422,856	6	استثمارات عقارية	
773,576	874,427	7	استثمارات المشاركة المنتهية بالتمليك	
1,322,900	1,323,900	9	دفعات على حساب استثمارات	
4,492,671	4,531,271	10	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر	
<b>22,979,048</b>	<b>23,013,082</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة	
			الموجودات المتداولة	
13,028,835	10,965,601	11	ذمم أطراف ذات علاقة	
1,982,746	1,984,194	12	أرصدة مدينة أخرى	
24,966	22,437	13	أقساط عقارات مبيعة (بالصافي)	
467,513	428,575	14	ذمم مدينة (بالصافي)	
15,795	21,487	15	نقد وما في حكمه	
<b>15,519,855</b>	<b>13,422,294</b>		مجموع الموجودات المتداولة	
<b>38,498,903</b>	<b>36,435,376</b>		مجموع الموجودات	
			المطلوبات وحقوق المساهمين	
			حقوق المساهمين	
20,000,000	20,000,000	1	رأس المال	
3,319,959	3,322,594		احتياطي اجباري	
(271,168)	(271,168)	10.1	احتياطي القيمة العادلة	
(279)	(279)	17	اسهم الخزينة	
(11,975,717)	(11,952,007)		خسائر مدورة - قائمة ب	
<b>11,072,795</b>	<b>11,099,140</b>		صافي حقوق الملكية العائد على المساهمين	
<b>11,072,795</b>	<b>11,099,140</b>		مجموع حقوق المساهمين	
			مطلوبات غير متداولة	
6,189,670	4,294,129		مساهمات مشروطة التوظيف	
3,535,429	3,451,717		حسابات مشروطة التوظيف	
<b>9,725,099</b>	<b>7,745,846</b>		مجموع المطلوبات غير المتداولة	
			مطلوبات متداولة	
6,156,750	6,121,050	16	محفظة شهادات الاستثمار مستحقة	
2,011,568	2,011,568	18	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة	
696,429	702,049	19	مخصصات مختلفة	
2,552,831	2,471,220	20	أرصدة دائنة أخرى	
6,283,431	6,284,503	21	ذمم دائنة	
<b>17,701,009</b>	<b>17,590,390</b>		مجموع المطلوبات المتداولة	
<b>38,498,903</b>	<b>36,435,376</b>		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	

شركة بيت المال للاستثمار والإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة ب

قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
214,132	288,542	22	الإيرادات
(212,580)	(214,688)	25	المصاريف الادارية والعمومية
(13,770)	(13,891)		استهلاك الممتلكات والمعدات
(65,908)	(64,327)		استهلاك العقارات
90,404	30,709	23	أرباح (خسائر راسمالية)
<b>12,278</b>	<b>26,345</b>		ربح السنة قبل الضريبة
	0		مخصص ضريبة دخل
(1,228)	(2,635)		احتياطي اجباري
<b>11,050</b>	<b>23,710</b>		ربح السنة بعد الضريبة

الدخل الشامل الآخر:

(28,480)	0	خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من
		خلال الدخل الشامل الآخر

(28,480)	0	الدخل الشامل الآخر للسنة
----------	---	--------------------------

(17,430)	23,710	مجموع الدخل الشامل للسنة
----------	--------	--------------------------

ربح (خسارة) السهم :

0.001	0.001	24	ربح (خسارة) السهم - دينار/ سهم
-------	-------	----	--------------------------------

شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة ج

قائمة التغيرات الموحدة في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019

التغير بالقيمة					
رأس المال	مدورة	أرباح (خسائر)	العادلة للأصول	احتياطي اجباري	اسهم الخزينة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
20,000,000	(11,986,767)	(242,688)	3,318,731	(279)	11,088,997
0	12,278	0	0	0	12,278
0	(1,228)	0	1,228	0	0
0	0	(28,480)	0	0	(28,480)
<b>20,000,000</b>	<b>(11,975,717)</b>	<b>(271,168)</b>	<b>3,319,959</b>	<b>(279)</b>	<b>11,072,795</b>
20,000,000	(11,975,717)	(271,168)	3,319,959	(279)	11,072,795
0	26,345	0	0	0	26,345
0	0	0	0	0	0
0	(2,635)	0	2,635	0	0
<b>20,000,000</b>	<b>(11,952,007)</b>	<b>(271,168)</b>	<b>3,322,594</b>	<b>(279)</b>	<b>11,099,140</b>

كما في 1 كانون الثاني 2018

ربح السنة قبل الضريبة

احتياطي اجباري

كما في 31 كانون الاول 2018 - قائمة أ

كما في 31 كانون الاول 2018

ربح السنة قبل الضريبة

التغير بالقيمة العادلة

احتياطي اجباري

كما في 31 كانون الاول 2019 - قائمة أ



شركة بيت المال للاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة د

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2019

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
12,278	26,345	ربح (خسارة) السنة
		تعديلات على بنود غير نقدية :
13,770	13,891	استهلاك الممتلكات والمعدات
48,427	41,438	استهلاك استثمارات عقارية
(90,404)	(30,709)	أرباح رأسمالية
		التغير في بنود رأس المال العامل :
(10,947)	2,063,234	ذمم اطراف ذات علاقة
(112)	(1,448)	ارصدة مدينة اخرى
2,444	2,529	أقساط عقارات مباعه (بالصافي)
(5,888)	38,938	ذمم مدينة (بالصافي)
(5,000)	(35,700)	محفظة شهادات الاستثمار مستحقة
7,419	(81,611)	أرصدة دائنة أخرى
(33,741)	1,072	ذمم دائنة
0	5,620	مخصصات مختلفة
<b>(61,754)</b>	<b>2,043,599</b>	النقد الناتج عن ( المستخدم في ) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(7,168)	(33,100)	مشاريع قيد التنفيذ
73,481	114,242	استثمارات عقارية
11,829	(100,851)	استثمارات المشاركة المنتهية بالتملك
(89,860)	(38,600)	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الاخر
0	(345)	الممتلكات والمعدات
<b>(11,718)</b>	<b>(58,654)</b>	صافي النقد ( المستخدم في ) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
74,573	(1,895,541)	مساهمات مشروطة التوظيف
0	(83,712)	حسابات مشروطة التوظيف
<b>74,573</b>	<b>(1,979,253)</b>	صافي النقد ( المستخدم في ) الناتج عن الأنشطة التمويلية
<b>1,101</b>	<b>5,692</b>	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
14,694	15,795	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
<b>15,795</b>	<b>21,487</b>	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة - قائمة أ

## 1. الكيان القانوني والنشاط

تأسست شركة بيت المال للاستثمار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 21 تموز 1983 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة لدى مراقب عام الشركات بوزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (186). وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 16 تشرين الأول 1983 ، كما صوبت الشركة أوضاعها وفقاً لإحكام قانون

الشركات الأردني رقم (1) لعام 1989 بتاريخ 13 كانون الثاني 1990 .  
يبلغ رأس مال الشركة المكتتب به 20,000,000 دينار أردني مقسم إلى 20,000,000 سهم.  
من غايات الشركة القيام بالعمليات المالية والاستثمارية والإسكانية والعمرانية والتجارية لصالحها أو لصالح الغير  
يقع المركز الرئيسي للشركة في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية.  
تم إقرار القوائم المالية للشركة من قبل مجلس الإدارة .

## 2. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة من قبل الشركة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

### 2.1- أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية لشركة بيت المال للاستثمار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.  
تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

إن إعداد القوائم المالية بالتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات محاسبية أساسية ومحددة، كما يتطلب من الإدارة إبداء الرأي في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة. لقد تم الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الاجتهاد أو التعقيد أو المجالات التي تعد فيها الافتراضات والتقديرات أساسية للقوائم المالية الموحدة في الإيضاح رقم (4).

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها والمملوكة بالكامل والخاضعة لسيطرتها. ويتم استبعاد المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين الشركة والشركات التابعة لها. تمثل حقوق غير مسيطرة ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق ملكية شركات نهر اليرموك م ع م . فيما يلي جدول يوضح الاستثمارات في الشركات التابعة كما في 31 كانون الأول 2017 :

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	نسبة ملكية بيتنا	طبيعة الشركة	الموقع	تاريخ التملك
شركة نهر اليرموك م ع م	2250000	99.98%	عقارية	عمان	09/03/1998
شركة الشعب الأولى ذ م م	50000	100.00%	سياحة وسفر	عمان	07/02/1996
شركة الحدود للاستثمار *	50000	100.00%	سياحة وإسكان	الزرقاء	12/01/2004

\* لن يتم توحيد البيانات المالية لشركة الحدود للاستثمار كونها تحت التصفية الإجبارية.

## 2-2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تم اصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتفسيرات غير الملزمة للفترة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2017 ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الشركة.

• معيار التقارير المالية الدولي رقم 9 - (الأدوات المالية): يتناول المعيار تصنيف وقياس واستبعاد الموجودات والمطلوبات

المالية ويدخل قواعد جديدة لمحاسبة التحوط. في حزيران 2014، أجرى مجلس معايير المحاسبة الدولية مزيداً من التغييرات على قواعد التصنيف والقياس وقدم أيضاً نموذجاً جديداً للانخفاض في القيمة بهذه التعديلات هذا وقد اكتمل الآن معيار الأدوات المالية الجديد حيث يجب أن يطبق للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد الأول من كانون الثاني 2018.

• معيار التقارير المالية الدولي رقم 15 "الإيراد من العقود مع العملاء": أصدر مجلس المحاسبة الدولية معياراً جديداً للاعتراف بالإيراد. هذا وسوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 18 والذي يغطي عقود السلع والخدمات ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 والذي يغطي عقود البناء. بناءً على المعيار الجديد، يتم الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على السلعة أو الخدمة للعميل - وبالتالي فإن فكرة السيطرة تحل محل فكرة المخاطر والعائد. يسمح المعيار بالتطبيق المبكر، يطبق إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2018.

لا توجد معايير أخرى غير نافذة يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على المنشأة في فترات التقارير الحالية .

## 3.2 ترجمة العملات الأجنبية

يتم تقييم البنود الظاهرة في القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تمارس الشركة نشاطاتها من خلالها ("العملة التشغيلية"). إن عملة عرض هذه القوائم المالية هي الدينار الأردني والذي يُعتبر العملة التشغيلية وعملة عرض القوائم المالية الموحدة للشركة.

يتم ترجمة العمليات بالعملات الأجنبية إلى العملة التشغيلية بالأسعار السائدة بتاريخ العملية. يتم تسجيل أرباح وخسائر ترجمة العمليات بالعملات الأجنبية الناتجة عن تسوية العمليات، وعن ترجمة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في نهاية السنة حسب أسعار صرف بالأسعار السائدة بتاريخ المركز المالي الموحد في قائمة الدخل الشامل الموحدة ضمن بند إيرادات أخرى.

## **4-2 ممتلكات وآلات ومعدات**

يتم تسجيل الممتلكات وآلات والمعدات بسعر الكلفة التاريخية بعد تنزيل الاستهلاك. تشمل الكلفة التاريخية المصاريف المتعلقة باقتناء هذه الممتلكات وآلات والمعدات. يتم تضمين التكاليف اللاحقة لقيمة الموجودات أو احتسابها على أنها موجودات منفصلة بطريقة مناسبة، عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة من تلك الموجودات ويكون من الممكن قياس كلفة تلك الموجودات بطريقة موثوق بها. يتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم تسجيل جميع مصاريف التصليحات والصيانة الأخرى عند تكبدها في قائمة الدخل.

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت لتوزيع الكلفة على العمر الإنتاجي للممتلكات وآلات والمعدات ولا يتم استهلاك الأرض. ويتم مراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للموجودات، وتعديلها إن لزم، عند نهاية كل سنة مالية. عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات وآلات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل. تحدد الإرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الممتلكات وآلات والمعدات بالاستناد إلى الفرق بين القيمة الدفترية وعائداتها ويتم تسجيلها في قائمة الدخل.

## **5-2 مشاريع تحت التنفيذ**

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمصاريف المباشرة.

## **6-2 الاستثمارات العقارية**

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه إما لكسب إيرادات تجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولا يستخدم في توريد الخدمات أو لإغراض إدارية. يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول البيانات المالية.

## **7-2 الاستثمارات في شركات حليفة**

تعتبر الشركة حليفة عندما تمارس الشركة (بيئنا) تأثيراً ملموساً على القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها. ويتم معالجة الاستثمار في الشركة الحليفة حسب طريقة حقوق الملكية

## **8-2 التدني في قيمة الموجودات غير المالية**

يتم مراجعة الموجودات غير المالية لكي يتم تحديد خسارة التدني في قيمتها عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة التدني في القيمة بمقدار المبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات عن القيمة الممكن استردادها. والقيمة الممكن استردادها هي القيمة العادلة للموجودات بعد تنزيل تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام أيهما أعلى.

## **9-2 الموجودات المالية**

هي موجودات مالية (خلافًا للمشتقات المالية) يتم تصنيفها ضمن الموجودات غير المتداولة إلا إذا كان لإدارة الشركة النية لبيع هذه الاستثمارات خلال 12 شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي. ويتم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة عند الشراء مضافاً إليها مصاريف الاقتناء. ويعاد تقييمها في تاريخ القوائم المالية بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل في نفس الفترة. تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.

## **10-2 ذمم مدينة**

تمثل الذمم المدينة مبالغ مستحقة من عملاء مقابل بيع / خدمات مالية ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. ويتم تصنيف الذمم التجارية المدينة كموجودات متداولة إذا كانت مستحقة القبض خلال سنة واحدة أو أقل وموجودات غير متداولة إذا كانت مستحقة القبض خلال أكثر من سنة. يتم الاعتراف الأولي بالذمم المدينة بقيمتها العادلة و تقاس لاحقاً على أساس الكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية و بعد تنزيل مخصص التدني في القيمة.

## **11-2 التدني في قيمة الموجودات المالية**

تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها افراديا او بالاجمالي وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من اجل تحديد خسارة التدني. يتم تكوين مخصص التدني للذمم المدينة التجارية عندما يتوفر الإثبات بأن الشركة لن تتمكن من تحصيل جميع المبالغ المستحقة وفقاً لشروط الدين الأصلية. إن مواجهة المدين لمصاعب مالية هامة أو وجود احتمالية للإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية للمدين و التخلف أو التأخير في الدفع هي مؤشرات على وجود تدني في الذمم المدينة . تمثل قيمة المخصص الفرق ما بين القيمة الدفترية للموجودات و القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة السوقية يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات باستخدام حساب مخصص. ويتم إدراج الخسارة في قائمة الدخل. يتم شطب الذمم التجارية المدينة غير القابلة للتحويل في حساب مخصص تدني الذمم التجارية. و في حال تحصيل الذمم التي تم شطبها سابقاً يتم تسجيلها ضمن الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل.

## **12-2 النقد وما في حكمه**

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك بتواريخ استحقاق ثلاثة أشهر.

## **11-2 ذمم دائنة**

تتمثل الذمم الدائنة بالمبالغ المالية المستحقة على الشركة مقابل الخدمات المقدمة من الموردين ضمن نشاط الشركة الاعتيادي. يتم تصنيف الذمم التجارية كمطلوبات متداولة إذا كانت مستحقة خلال سنة واحدة أو أقل و كمطلوبات غير متداولة إذا كانت مستحقة الدفع خلال فترة أكثر من سنة. يتم الاعتراف الأولي بالذمم الدائنة بالقيمة العادلة ومن ثم تدرج بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

## **12-2 مخصصات**

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة لأحداث سابقة على أن يكون من المحتمل حصول تدفقات نقدية لتسديد هذا الالتزام، وأنه بالإمكان تقدير قيمتها بصورة موثوق بها.

## **13-2 الاحتياطي الإجمالي**

يمثل مبلغ الاحتياطي الإجمالي ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10% خلال السنوات السابقة بموجب المادة رقم (186) من قانون الشركات الأردني وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

## **14-2 الاعتراف بالإيرادات**

تمثل الإيرادات القيمة العادلة للمبلغ النقدي المستلم أو المدين ( للعقارات المؤجرة / الخدمات المالية ) ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. تظهر الإيرادات صافية من الضرائب المضافة والمرتجعات والخصومات الممنوحة. تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات عندما يتم قياس الإيرادات بشكل موثوق به ويكون من المرجح تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ، و يتم الاعتراف بالإيراد عند نقل المنافع وانتقال مخاطر الملكية للمسأجر / المستثمر.

#### 4. الممتلكات والآلات والمعدات

يتألف هذا البند مما يلي:

التكلفة	أراضي	مباني	أثاث وديكور وأجهزة	آليات ومعدات وسيارات	أنظمة وبرامج وأجهزة	المجموع
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
كما في 31 كانون الأول 2018	40,819	325,293	447,991	486,028	224,289	1,524,420
الإضافات	0	0	345	0	0	345
استيعادات		0	0			0
كما في 31 كانون الأول 2019	40,819	325,293	448,336	486,028	224,289	1,524,765
الاستهلاك المتراكم						
كما في 31 كانون الأول 2018	0	199,300	442,049	486,009	224,135	1,351,493
الإضافات	0	13,012	879	0	0	13,891
كما في 31 كانون الأول 2019	0	212,312	442,928	486,009	224,135	1,365,384
صافي القيمة الدفترية						
كما في 31 كانون الأول 2018 - قائمة أ	40,819	125,993	5,942	19	154	172,927
كما في 31 كانون الأول 2019 - قائمة أ	40,819	112,981	5,408	19	154	159,381

\* - لا يوجد سجل تفصيلي للموجودات الثابتة

## 5. مشاريع قيد التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
660,979	668,147	كما في أول كانون الثاني
7,168	33,100	إضافات خلال العام
<b>668,147</b>	<b>701,247</b>	<b>كما في 31 كانون الأول</b>

لم يتم انجاز هذه المشاريع حتى تاريخه .

## 6. استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
2,946,923	2,862,389	6.1 عقارات معدة للاستثمار بالكلفة
(870,929)	(912,367)	6.2 مخصص استهلاك عقارات معدة للاستثمار
<b>2,075,994</b>	<b>1,950,022</b>	عقارات معدة للاستثمار (بالصافي)
9,368,993	9,368,994	أراضي معدة للاستثمار والتطوير
4,103,840	4,103,840	استثمارات في أسطح معدة للاستثمار والتطوير
<b>15,548,827</b>	<b>15,422,856</b>	<b>المجموع</b>

6.1 بلغت القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية 112,839,235 دينار في نهاية عام 2016 وذلك

من واقع تقرير مقدر عقاري مرخص. ولم يتم تقييم العقارات في نهاية العام 2017 لاحتساب قيمة التدني .

6.2 يتم استهلاك العقارات المعدة للاستثمار بنسبة 2% سنويا .

## 7. استثمارات المشاركة المنتهية بالتملك

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
1,089,104	1,149,674	استثمارات بالمشاركة
692,061	732,342	استثمارات البيع بالتقسيط
<b>1,781,165</b>	<b>1,882,016</b>	<b>مجموع الاستثمارات</b>
(1,007,589)	(1,007,589)	خسائر ائتمانية متوقعة
<b>773,576</b>	<b>874,427</b>	<b>المجموع</b>

إن جميع الاستثمارات العقارية بالمشاركة غير متنازل عنها من قبل الشركة لصالح المنتفعين مما يخفض من مخاطر الاستثمار بخصوص مثل هذه المبالغ. إن الحد الأقصى للتعرض إلى مخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات الاستثمار.

\*- هذه الاستثمارات بمثابة ذمم منتفعين لم يتم تاليده في نهاية العام .

## 9. دفعات على حساب استثمارات

يمثل هذا البند والبالغ قيمته 1,323,900 دينار المبلغ المدفوع للشركة الحديثة لمراكز التسوق ولم يتم التأكد من طبيعة هذا المبلغ وتأييده. علماً أن هذه الأسهم غير مدرجة في السوق المالي ولم يتم تسجيلها باسم الشركة بعد.

## 10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
4,613,839	4,652,439	10.1 استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة
150,000	150,000	استثمارات في أسهم شركة ارض النمو المساهمة العامة
(271,168)	(271,168)	10.2 تعديلات القيمة العادلة
<b>4,492,671</b>	<b>4,531,271</b>	<b>المجموع</b>

10.1 لم يتم إتباع طريقة حقوق الملكية في معالجة الاستثمار في أسهم شركة المول علماً أن شركة المول تم

احالتها للتصفية الاجبارية في عام 2019.

10.2 تم احتساب التدني في استثمار شركة المول للاستثمار حسب الخسارة الظاهرة في البيانات المالية للشركة

لعام 2019.



## 11. ذمم جهات ذات علاقة (مدينة)

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
12,730,349	10,667,115	شركة المول للاستثمار المساهمة الخاصة
1,000,000	1,000,000	* شركة الحروف للاستثمارات التجارية م.خ
48,486	48,486	الشركة الحديثة لمراكز التسوق م.خ
<b>13,778,835</b>	<b>11,715,601</b>	<b>المجموع</b>
(750,000)	(750,000)	خسائر ائتمانية متوقعة
<b>13,028,835</b>	<b>10,965,601</b>	<b>صافي ذمم جهات ذات علاقة</b>

\* قامت الشركة بالتنازل عن أسهم في شركة المول المساهمة الخاصة لصالح شركة الحروف للاستثمارات التجارية ، ولم تقم شركة الحروف بتسديد قيمة هذه الأسهم حتى تاريخه.

\* : من ضمن المبلغ ذمة شركة المول للاستثمار مبلغ (2949138 دينار) ويمثل هذا المبلغ عوائد استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة مستحق للشركة منذ عام 2012 ولم يسدد لتاريخه علما ان شركة المول للاستثمار تم احوالها للتصفية الاجبارية في عام 2019. لم يتم التأكد من ارصدة حسابات ذمم ذات علاقة في نهاية العام . لم يتم اخذ مخصص ديون مشكوك بتحصيلها كافي لمواجهة ارصدة الذمم ذات العلاقة .

## 12. ارصدة مدينة اخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
1,951,880	1,951,880	مدفوعات معلقة **
30,254	29,254	تأمينات مستردة
612	3,060	إيرادات ايجار مستحقة
<b>1,982,746</b>	<b>1,984,194</b>	<b>المجموع</b>

\*\* : يمثل هذا المبلغ القيمة التي سددتها الشركة لتغطية مطالبات المستثمرين نتيجة سوء استخدام للنقد المتدفق في فرع الشركة في بياردي والدي السير عام 2007 . تم تسجيل قضية لدى محكمة أمن الدولة في حينه وما تزال قيد النظر ، و لم يتم استدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة التي قد تتجم عن هذه القضية.

### 13. أقساط عقارات مبيعة (بالصافي)

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019
دينار أردني	دينار أردني
481,644	479,115
(456,678)	(456,678)
<b>24,966</b>	<b>22,437</b>

أقساط العقارات المبيعة

مخصص أقساط عقارات مبيعة مشكوك في تحصيلها

**المجموع**

لم يتم تاييد ارصدة أقساط العقارات المبيعة في نهاية العام .

### 14. ذمم مدينة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019
دينار أردني	دينار أردني
1,022,457	987,439
41,347	43,297
1,751,527	1,745,507
226,266	226,416
<b>3,041,597</b>	<b>3,002,659</b>
(2,574,084)	(2,574,084)
<b>467,513</b>	<b>428,575</b>

ذمم مدينة عامة

ذمم موظفين

ذمم عقارية

ذمم أخرى

مجموع الذمم

خسائر ائتمانية متوقعة

**المجموع**

لم يتم تاييد ارصدة هذه الحسابات في نهاية العام .

\* من ضمن حساب الذمم المدينة رصيد شركة الحدود .

\* شركة الحدود للاستثمار تحت التصفية الإجبارية.

### 15. نقد وما في حكمه

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019
دينار أردني	دينار أردني
7,233	6,872
8,562	6,615
0	8,000
<b>15,795</b>	<b>21,487</b>

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك \*

شيكات في الصندوق

**المجموع**

\* ارصدة حسابات البنوك مقيدة ولم تاييد ارصدها في نهاية العام .

### 16. محفظة شهادات الاستثمار مستحقة

رصيد هذا الحساب في الميزانية والبالغ (6156750 دينار ) حيث قامت الشركة بإصدار شهادات مشاركة في محفظة استثمار منفعة عقار في العقار المخصص للإيجار والقائم على الأرض رقم (1178) / أم تينة الشمالي من أراضي عمان . وقد استحققت جميع هذه الشهادات خلال عام 2010 .

### 17. اسهم الخزينة

يتألف هذا البند مما يلي:

عدد الأسهم	
دينار أردني	
184	* شركة نهر اليرموك م ع م
95	شركة الشعب الأولى ذ م م
<b>279</b>	<b>المجموع</b>

\* تعليمات هيئة الأوراق المالية حول شراء الشركات المساهمة العامة للأسهم الصادرة عنها " أسهم الخزينة المادة (14) فقرة ب ( يحظر على الشركة التابعة والزميلة تملك أسهم في الشركة الام).

### 18. مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
128,058	128,058	شركة فندق المقصورة
1,787,310	1,787,310	ذمم رئيس مجلس الإدارة - معاوية هشام ظبيان
96,200	96,200	مكافآت مستحقة لمجلس الإدارة
<b>2,011,568</b>	<b>2,011,568</b>	<b>المجموع</b>

\* شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي تحت التصفية الاجبارية منذ عام 2012 .  
لم يتم تايبه هذه الأرصدة في نهاية العام .

### 19. مخصصات مختلفة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
96,162	101,782	مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
162,386	162,386	مخصص قضايا
437,881	437,881	مخصصات أخرى
<b>696,429</b>	<b>702,049</b>	<b>المجموع</b>

## 20. أرصدة دائنة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
674,909	653,578	أمانات الضمان الاجتماعي
93,269	93,269	أمانات ضريبة الدخل
246,870	243,736	أمانات مساهمين
87,352	87,352	أمانات الضريبة على العوائد
89,288	91,324	أمانات أخرى
297,605	297,605	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
356,402	356,402	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
50,905	50,905	مخصص صندوق دعم التعليم المهني والتقني
2,390	3,390	مصاريف مستحقة
216,755	206,573	إيرادات مقبوضة مقدما
354,528	354,528	دفعات مقدمة من العملاء
82,558	32,558	حسابات وسيطة
<b>2,552,831</b>	<b>2,471,220</b>	<b>المجموع</b>

\* - يمثل هذا المبلغ ما تم دفعه مقدما على حساب أقساط العقارات المباعة بالصفائي .

## 21. ذمم دائنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
1,018,531	1,008,833	ذمم دائنة عامة
77,128	88,848	ذمم موظفين
123,533	122,583	ذمم عقارية
413,834	413,834	صندوق دعم البحث العلمي
4,650,405	4,650,405	دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
<b>6,283,431</b>	<b>6,284,503</b>	<b>المجموع</b>

لم يتم تايبيد ارصدة حسابات الذمم الدائنة العامة في نهاية العام .

## 22. الإيرادات

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
105,071	100,850	إيرادات التمويل الممنوح
127,966	111,032	عوائد الاستثمار في العقارات (إيجارات)
9,485	11,820	إيرادات قروض المراجعة
1,992	13,585	إيراد خصم المحافظ
(30,382)	51,255	إيرادات متنوعة
<b>214,132</b>	<b>288,542</b>	

## 23. أرباح (خسائر) رأسمالية

لم ننتب من عملية بيع استثمارات عقارية بطريقة أصولية قامت بها الشركة التابعة (شركة نهر اليرموك م.ع.م) ببيع مخازن بقيمة اجمالية (225000 دينار) ،

## 24. حصة السهم من ربح (خسارة) الفترة

يتألف هذا البند مما يلي:

2018	2019	
دينار أردني	دينار أردني	
12,278	26,345	ربح ( خسارة )السنة
20,000,000	20,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
0.001	0.001	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح ( خسارة ) السنة (دينار/سهم)

**25. المصاريف الادارية والعمومية**

يتألف هذا البند مما يلي:

<b>2018</b>	<b>2019</b>	
دينار أردنى	دينار أردنى	
137,846	120,760	الرواتب والاجور
14,179	11,456	مساهمه الضمان الاجتماعي
0	0	مساهمه صندوق الادخار
600	4,450	مكافآت الموظفين
6,500	13,763	اتعاب مهنية
13,200	15,600	استشارات واتعاب مهنية
40	45	دعايه واعلان
5,678	7,076	رسوم حكوميه
1,900	13,188	ضريبة مسققات عن العقارات المباعة
722	9,961	بريد وبرق وهاتف
14,708	14	تامين
2,400	1,451	مصاريف سيارات
255	688	مصاريف حراسه
2,633	7,948	مصاريف وصيانه و نظافة
5,586	683	مصاريف كهرباء ومياه
841	1,707	مصاريف ضيافه
259	3,994	مصاريف قرطاسيه ومطبوعات
4,495	426	مواصلات داخلية
425	1,099	مصاريف متفرقة
313	379	مصاريف بنكية
<b>212,580</b>	<b>214,688</b>	<b>المجموع</b>

## 26- إدارة المخاطر المالية:

تتعرض الشركة لمخاطر مالية مختلفة نتيجة لنشاطاتها، وتتضمن هذه المخاطر تأثير التقلبات في السوق (مخاطر تحويل العملات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الإجمالية للشركة على تخفيض التأثير السلبي المحتمل على النتائج المالية للشركة إلى الحد الأدنى.

### مخاطر السوق

إن جميع تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني مما يخفض من احتمال وجود مخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية. كما لا تتضمن تعاملات الشركة عناصر تخضع لمخاطر التغير في أسعار الفائدة.

### مخاطر الائتمان

لا تتوقع إدارة الشركة أية خسائر جوهرية نتيجة عدم الالتزام من الزبائن والمؤسسات المالية.

### مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة هي مخاطر 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. الشركة مؤقداً بلغت نسبة السيولة للشركة 0.91 % للأعوام 2019 و 2018 على التوالي.

### التقديرات والاجتهادات المحاسبية ذات الأهمية

تجري الشركة تقييماً مستمراً للتقديرات والاجتهادات المحاسبية التي تستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المرتقبة التي يعتقد أنها معقولة استناداً إلى الظروف الراهنة.

تقوم الشركة بإعداد تقديرات وافتراسات تتعلق بالمستقبل. إن التقديرات المحاسبية الناتجة بطبيعتها نادراً ما تساوي النتائج الفعلية ذات الصلة. تتمثل التقديرات والافتراسات التي لها مخاطر كبيرة وتسبب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة فيما يلي:

### مخصص تدني الذمم المدينة والاستثمارات المشكوك في تحصيلها:

تقوم الشركة بتكوين مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة عند عدم إمكانية تحصيل كامل أو جزء من مبالغ هذه الذمم. يتم مقارنة القيم القابلة للاسترداد من الذمم التجارية المدينة مع القيمة الدفترية لهذه الذمم، وذلك لتحديد قيمة المخصص. إن هذه الاحتسابات تتطلب استخدام تقديرات.

### القيمة العادلة للموجودات المالية:

تقوم الشركة بتقييم القيمة العادلة للموجودات المالية عند عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط عن طريق واحدة من الطرق التالية:

- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

### ضريبة الدخل:

تخضع الشركة لضريبة الدخل وبالتالي فإن ذلك يتطلب اجتهادات كبيرة في تحديد مخصص ضريبة الدخل. تقوم الشركة بإثبات مطلوبات ضريبة الدخل بناءً على توقعاتها حول ما إذا كان سينتج عن التدقيق الضريبي أية ضريبة إضافية. إذا كان التقدير النهائي للضريبة مختلفاً عن ما تم تسجيله فإن الفروقات ستؤثر على ضريبة الدخل الحالية في الفترة التي

### 27. إدارة رأس المال:

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على حقوق الشركاء 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 الشركاء. لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة .

### 28- كتاب المحامي والمستشار الضريبي

لم يصلنا كتاب المحامي عن الوضع القانوني للشركة ، ولم يصلنا كتاب المستشار الضريبي عن الشركة .

### 29. أرقام المقارنة:

- تم إعادة تصنيف بعض بنود القوائم المالية لأغراض المقارنة .