

شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان

بيتنا م.ع.م

التقرير السنوي  
لعام 2023

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

المحتويات

- 1- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- 2- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2023 .
- 3- البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 2023/12/31.
- 4- تقرير مدققي الحسابات
- 5- القرارات

## 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 2023/12/31 وذلك عملاً بأحكام المادة 171 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته .

السيدات والسادة ،،

تعتمد شركات التطوير العقاري الكبرى أحد النهجين في نشاطاتها ، النهج الأول يقوم على تبني الشركة تطوير مشاريعها استجابة لاحتياجات السوق في مراحل الطفرات التي تمر بها الأسواق العقارية من حين لآخر . وهذا النهج يحقق أرباحاً سريعة لكنه يتضمن عنصر المغامرة لأنه يختار إقامة مشاريعه في المناطق التي عليها اندفاع بالطلب ، وبالتالي تكون تكلفتها أعلى من غيرها مع ضروره انجاز المشاريع بسرعة استجابة لطلب السوق . وجه التحفظ من هذا النهج هو كونه يتطلب تمويلاً واقتراضاً من طرف ثالث وكذلك لصعوبة التحكم بالنتائج لأن المتغيرات في السوق العقاري قد تحدث بشكل سريع غير متوقع وتنعكس بشكل حاد على الطلب ، وبالتالي تتحول المشاريع تحت الانجاز من فرص ربحية واعدة إلى اعباء مالية كبيرة اطاحت بشركات كبيرة كما راينا في أسواق دوليه وأسواق الخليج العربي وغيرها .

و يفضل المضاربون بالأسهم هذا النوع من الشركات خاصة في فتره الطفرات من اجل تحقيق ربح سريع من خلال المضاربة

أما الذين يرغبون بالاستثمار المتوسط وطويل الاجل في المجال العقاري فانهم يتجهون إلى الشركات التي تتبع النهج الثاني القائم على الاستثمار المتحفظ ومتوسط وطويل الامد وعلى اختيار مواقع استراتيجية ذات تكلفه منخفضه لكن لها مستقبل واعد اعتماداً على دراسات للتطور التنموي واتجاهات النمو الديموغرافي وبالتالي تكون استثماراً بكلف أقل بشكل واضح مقارنة مع المناطق الساخنة ، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى تتجنب الشركات التي تتبع هذا النهج الاقتراض والاعتماد على التمويل الذاتي وتفادي الانقياد وراء الطفرات في السوق العقاري وهو النهج الذي اتبعته بيتنا . ستكون نتائج عام 2024 ذات أثر إيجابي متميز على حقوق المساهمين والمركز المالي للشركة وذلك من خلال تطبيق معيار رقم 40 الذي تم اعتماده رسمياً في الاردن اسوة بالاقتصاديات في الدول المتقدمة لان تطبيق هذا المعيار سيعكس القيمة الحقيقية لموجودات الشركة العقارية التي سبق ان تم اختيار مواقعها ومجال استثمارها بعناية خلال مسيرة الشركة وجرى تقييمها مؤخراً من قبل ثلاثة خبراء معتمدين رسمياً .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركات

رئيس مجلس الإدارة

معاوية ظبيان

## 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 والمنشآت بعد حصولها على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- ب- تقع مكاتب الشركة الرئيسية في مدينة عمان ( شارع البحري / 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 البحري	1
2	مكتب اليرموك	شارع اليرموك / داخل مدينة بيتنا / خلف المسجد	1

### ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة .

(23.084032) ديناراً ثلاثة وعشرون مليوناً وأربعة وثمانون واثنتان وثلاثون ألف دينار .

ثانياً : وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

#### 1- 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.

## 2- 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

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 المهندس فريوان فيصل المجالي	1955	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	2018
3 المهندس خالد فؤاد جموخه	1945	بكالوريوس هندسة	مهندس	2021

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 2022/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2023/12/31
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 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

سابعاً :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 امتياز تم 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 .

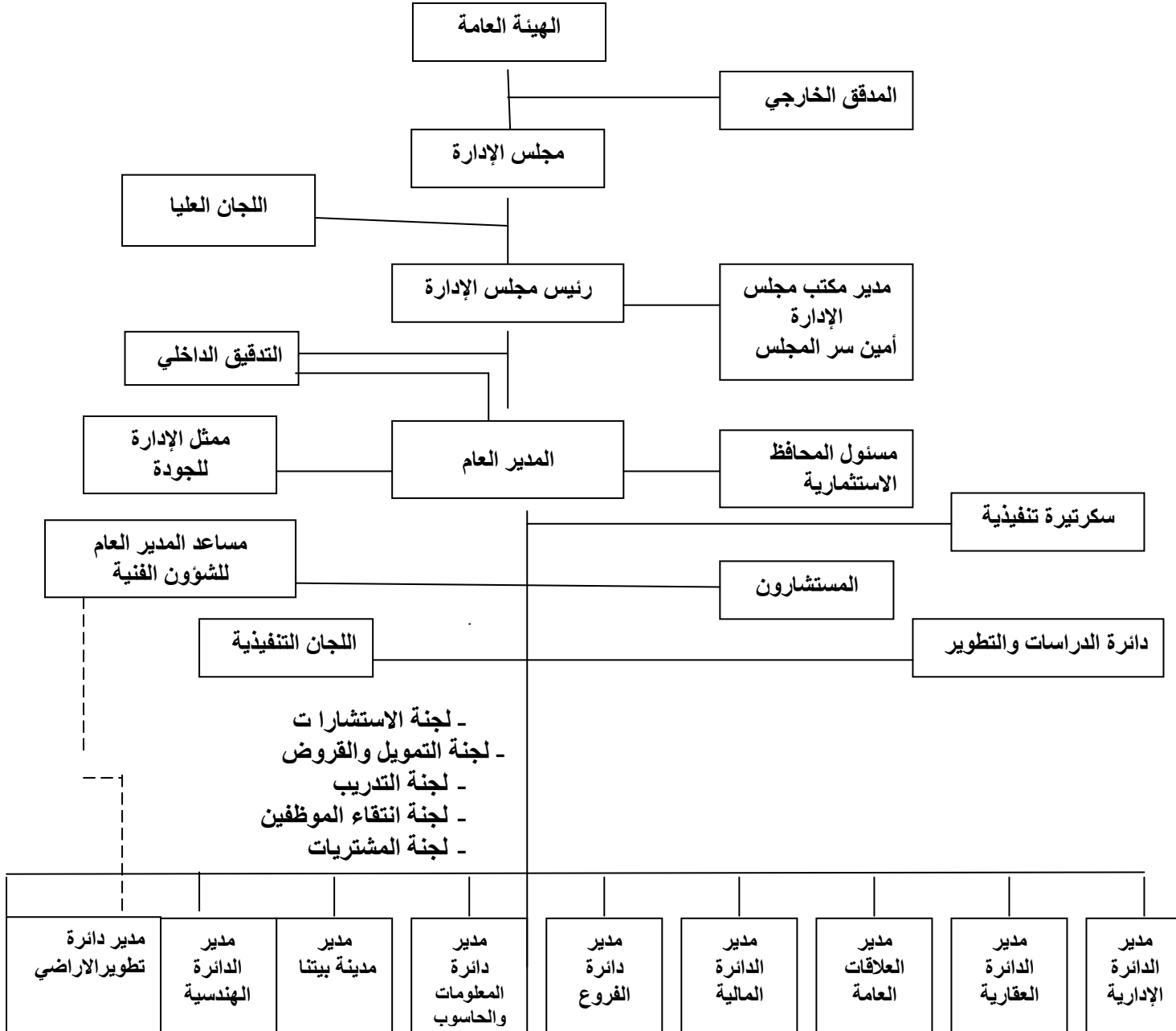
ب- لم تحصل الشركة على أي براءات اختراع أو حقوق امتياز .

ثامناً :وصف لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عمل الشركة 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 .

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-	ماجستير	1
2-	بكالوريوس	2
3-	دبلوم ومعهد	4
4-	توجيهي	2
5-	دون التوجيهي	2
المجموع الكلي لعدد الموظفين		11

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 ، ووصف 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 ولا تدخل ضمن النشاط الرئيسي للشركة.

كما نود اعلامكم بأنه قد تم اعتماد نموذج القيمة العادلة عند تطبيق المعيار المحاسبي رقم (40) والمتعلق بالاستثمارات العقارية . لتطبيقها في البيانات المالية لعام 2024 .

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 المساهمين 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)	صافي حقوق المساهمين
2019	23710	11.099.140
2020	648676	11.819.891
2021	(11066)	11.808.825
2022	(123290)	11.685.535
2023	(80849)	11604686

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

النسبة المالية	السنة المنتهية في 2022/12/31	السنة المنتهية في 2023/12/31
1 العائد على الاستثمار	%0.0053	(0.0035)
2 العائد إلى حقوق المساهمين	(%0.0105)	(0.0069)
3 العائد إلى رأس المال المدفوع	(0.00616)	(0.00404)
4 العائد إلى المبيعات	(%44)	(%31)
5 نسبة الملكية	2.1	2.13
6 نسبة التداول	% 77	%78

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

كما تم ترخيص مشروع البلازا (1) وتم حفر المشروع و المكون بالمرحلة اولى من انشاء مخازن عدد (40) تجاري في المنطقه الواقعه على الشارع الرئيسي لشارع اليرموك . وتم الحصول على الترخيص المبدئي لمشروع البلازا(2) المكون بالمرحلة اولى من (80) مخزن في المنطقه الواقعه على الشارع الرئيسي لشارع اليرموك والت تعتبر من اكثر المناطق حيويه .

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 أي أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/ أو مستحقة له بلغت أتعاب مدققي الحسابات للعام 2023 مبلغ 3500 دينار .



سابع عشر: بيان بعدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة 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 2022	عدد الأسهم 2023
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	معاوية هشام ظبيان
2	1205411134	شركة الساحل الشرقي للوكالات التجارية	100,000	المهندس فريون فيصل المجالي
3	1881851535	شركة الوفيه للاستثمار	500.000	المهندس خالد فؤاد جموخه

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

الرقم المتسلسل	أسماء المساهمين	عدد الأسهم لعام 2022	عدد الأسهم لعام 2023
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
17	عزيزه هشام بدر الدين 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 ذوي السلطة التنفيذية خلال السنة المالية بما في ذلك جميع المبالغ التي حصل عليها كل منهم كأجور وأتعاب ورواتب ومكافآت وغيرها، والمبالغ التي دفعت لكل منهم كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها.

أ- الرواتب والأجور والعلاوات والمكافآت لأشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية/ لا يوجد

ب- المزايا التي يتمتع به أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا لعام 2023/ لا يوجد

ج- سفر وبدلات أعضاء مجلس الإدارة/ لا يوجد

تاسع عشر : بيان بالتبرعات والمنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية./ لا توجد تبرعات

عشرون : بيان بالعقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي 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 .

**حادي وعشرون :مساهمة الشركة في حماية البيئة و خدمة المجتمع المحلي**  
قامت الشركة خلال باستصلاح ما يقارب ( 170 ) دونما من أراضي عمان الشرقية في منطقة اليرموك(شارع وادي الرمم سابقا ) حيث حولت المنطقة إلى منطقة حيوية بإنشاء ما يقارب (1000) وحدة تجارية الأمر الذي ساهم وبشكل كبير في رفع المستوى البيئي 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 في توفير فرص العمل إنشاء عمليات الإنشاء وتلبية حاجة المهن التي تم استيعابها في المحلات التجارية والمخازن .

## 5- الإقرارات

### إقرار

يقر رئيس مجلس الإدارة والمدير العام بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير 2023م

المدير المالي أمجد جروان	نائب مدير عام	رئيس مجلس الإدارة المهندس معاوية ظبيان
-----------------------------	---------------	---

---

### إقرار

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

رئيس مجلس الادارة المهندس معاوية ظبيان	عضو مجلس اداره خالد جموخه
---	------------------------------

---

### إقرار

يقر مجلس الإدارة وحسب علمه واعتقاده بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة.

رئيس مجلس الادارة المهندس معاوية ظبيان	عضو مجلس اداره خالد جموخه
---	------------------------------

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي  
شركة بيت المال للاستثمار والإسكان "بيتنا" المساهمة العامة المحدودة  
تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

### الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة بيت المال للاستثمار والإسكان "بيتنا" المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2023، 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 2023، 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 المتدفق من العمليات في فرع الشركة / بيادر وادي السير بقيمة (1,951,88) دينار. وتم الحكم فيها لصالح الشركة وهي تحت التنفيذ. لم تقم الشركة باستدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة من عملية سوء الاستخدام، والتحصيل.
- 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 27 جزءاً من هذه القوائم المالية، وكذلك التقرير الإداري حول حسابات الشركة.

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 وملائمة 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 لأمر التدقيق الهامة
<p>الانخفاض في قيمة الذمم والدفعات على حساب الاستثمارات نظراً للطبيعة التقديرية في عملية احتساب مخصص التدني في قيمة الذمم التجارية والدفعات على حساب الاستثمارات، لم تقم الإدارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات، ونظراً لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق العامة.</p> <p>كما وان عملية تسجيل ملكية هذه الاستثمارات لدى الدوائر الحكومية لم تتم بعد.</p> <p>تقييم الاستثمارات غير المدرجة في أسواق منظمة من مهام الإدارة القيام بتقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأسهم من خلال الافتراضات المتوقعة، ونظراً لأهميتها فإنها تعتبر من المخاطر الهامة.</p> <p>أرصده الحسابات غير المتحركة من مهام الإدارة القيام بمعالجة الأرصدة القديمة وغير المتحركة منذ سنوات، ونظراً لأهميتها فإنها تعتبر أحد مخاطر التدقيق العامة.</p>	<p>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 الآجلة والدفعات على حساب الاستثمارات، ، علماً بأن بعض الشركات التابعة هي تحت التصفية، ولم يصدر لها بيانات مالية. كما وان عملية تسجيل ملكية هذه الاستثمارات قيد الإجراء. علماً بأنها مسيطرة على هذه الشركات التابعة.</p> <p>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. والتي صدر لها ميزانيات مدققة، وان الشركات الأخرى التابعة التي تسيطر عليها الشركة لم يتم إصدار بيانات مالية لها حتى تاريخه.</p> <p>تتضمن إجراءات التدقيق حول هذه الحسابات، و عدم تحريكها حيث أن الشركة بصدد القيام بإجراءات إدارية وقانونية لتسوية أوضاع هذه الحسابات. كما أفادت إدارة الشركة.</p>

### معلومات أخرى

إن الإدارة مسئولة 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، فان 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 جوهريّة.

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

إن الإدارة مسئولة 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 جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسئولة 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 احتيالاً 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 الاحتيال 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 الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملانة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ ، حيث أن الاحتيال 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 ملانة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملانة 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 ملانم، فسنبقو 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 في الشركة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا.
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.
- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة. حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

#### فقرة توضيحية

- نعتد استمرارية الشركة على مدى توفر السيولة اللازمة لذلك .

#### تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ شركة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان "بيتنا" الموحدة المساهمة العامة المحدودة لعام 2023 بكشوف تجميعية، وإن القوائم المالية الموحدة التجميعية متفقه معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 21 نيسان 2024



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

القوائم المالية الموحدة  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

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

الفهرس

البيان	الصفحة
-	تقرير مدقق الحسابات المستقل
أ	1 قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2023
ب	2 قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023
ج	3 قائمة التغيرات الموحدة في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023
د	4 قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023
-	19-5 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 1 - 27



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

القائمة أ

قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2023

2022	2023	إيضاحات	الموجودات
دينار أردنى	دينار أردنى		الموجودات غير المتداولة
1,318,615	1,318,615	4	الممتلكات والالات والمعدات
(1,201,302)	(1,214,800)	4	الاستهلاك المتراكم
117,313	103,815		صافي الممتلكات والالات والمعدات
699,432	700,332	5	مشاريع قيد التنفيذ
15,229,871	15,165,543	6	استثمارات عقارية
1,184,154	1,259,171	7	استثمارات المشاركة المنتهية بالتملك
1,323,900	1,323,900	8	دفعات على حساب استثمارات
4,531,271	4,531,271	9	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الاخر
<b>23,085,941</b>	<b>23,084,032</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			الموجودات المتداولة
10,785,861	10,785,861	10	ذمم اطراف ذات علاقة
1,979,167	1,979,236	11	ارصدة مدينة اخرى
0	0	12	أقساط عقارات مباعه (بالصافي)
445,615	386,251	13	ذمم مدينة (بالصافي)
10,772	10,213	14	نقد وما في حكمه
<b>13,221,415</b>	<b>13,161,561</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>36,307,356</b>	<b>36,245,593</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
20,000,000	20,000,000	1	رأس المال
3,394,669	3,394,669		احتياطي اجباري
(271,168)	(271,168)	9.2	التغير في القيمة العادلة
(279)	(279)	16	اسهم الخزينة
(11,437,687)	(11,518,536)		خسائر مدورة
<b>11,685,535</b>	<b>11,604,686</b>		<b>صافي حقوق الملكية العائد على المساهمين</b>
<b>11,685,535</b>	<b>11,604,686</b>		<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
			مطلوبات غير متداولة
4,459,731	4,408,034		مساهمات مشروطة التوظيف
3,410,580	3,410,580		حسابات مشروطة التوظيف
<b>7,870,311</b>	<b>7,818,614</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			مطلوبات متداولة
6,064,050	6,055,650	15	محفظة شهادات الاستثمار مستحقة
1,873,010	1,873,010	17	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
604,403	608,715	18	مخصصات مختلفة
2,347,270	2,392,907	19	أرصدة دائنة أخرى
5,862,777	5,892,011	20	ذمم دائنة
<b>16,751,510</b>	<b>16,822,293</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>36,307,356</b>	<b>36,245,593</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

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

قائمة الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023			قائمة ب
2022	2023	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
276,043	255,121	21	الإيرادات
(324,504)	(260,154)	24	المصاريف الادارية والعمومية
(13,501)	(13,498)	4	استهلاك الممتلكات والمعدات
(64,328)	(64,328)	6	استهلاك العقارات
3,000	2,010		تسويات حسابات
(123,290)	(80,849)		( خسارة ) ربح السنة قبل الضريبة
			أرباح (خسائر راسمالية)
			تسوية حسابات قديمة
(123,290)	(80,849)		( خسارة ) ربح السنة قبل الضريبة
0	0	27	مخصص ضريبة دخل
0	0		احتياطي اجباري
(123,290)	(80,849)		( خسارة ) ربح السنة بعد الضريبة
الدخل الشامل الآخر:			
0	0		خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
0	0		الدخل الشامل الآخر للسنة
(123,290)	(80,849)		مجموع الدخل الشامل للسنة
ربح (خسارة) السهم :			
(0.006)	(0.004)	23	ربح ( خسارة ) السهم - دينار / سهم

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

قائمة ج

قائمة التغيرات الموحدة في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023

التغير بالقيمة					
أرباح (خسائر)					
العادلة للأصول					
رأس المال	مدورة	المالية	احتياطي اجباري	اسهم الخزينة	المجموع
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
20,000,000	(11,314,397)	(271,168)	3,394,669	(279)	11,808,825
	(123,290)				(123,290)
					0
<b>20,000,000</b>	<b>(11,437,687)</b>	<b>(271,168)</b>	<b>3,394,669</b>	<b>(279)</b>	<b>11,685,535</b>
كما في 1 كانون الثاني 2022					
( خسارة ) ربح السنة قبل الضريبة					
احتياطي اجباري					
كما في 31 كانون الاول 2022 - قائمة أ					
20,000,000	(11,437,687)	(271,168)	3,394,669	(279)	11,685,535
	(80,849)				(80,849)
					0
					0
<b>20,000,000</b>	<b>(11,518,536)</b>	<b>(271,168)</b>	<b>3,394,669</b>	<b>(279)</b>	<b>11,604,686</b>
كما في 1 كانون الثاني 2023					
( خسارة ) ربح السنة قبل الضريبة					
التغير بالقيمة العادلة					
احتياطي اجباري					
كما في 31 كانون الاول 2023 - قائمة أ					

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

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

قائمة د	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023	
2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(123,290)	(80,849)	ربح ( خسارة ) السنة
		تعديلات على بنود غير نقدية :
13,501	13,498	استهلاك الممتلكات والمعدات
64,328	64,328	استهلاك استثمارات عقارية
	0	أرباح رأسمالية
		التغير في بنود رأس المال العامل :
(5,500)	0	ذمم اطراف ذات علاقة
5,159	(69)	أرصدة مدينة أخرى
0	0	أقساط عقارات مباعه (بالصافي)
(43,309)	59,364	ذمم مدينة (بالصافي)
(9,100)	(8,400)	محفظة شهادات الاستثمار مستحقة
23,662	45,637	أرصدة دائنة أخرى
85,086	29,234	ذمم دائنة
19,516	4,312	مخصصات مختلفة
<b>30,053</b>	<b>127,055</b>	النقد الناتج عن ( المستخدم في ) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
3,926	(900)	مشاريع قيد التنفيذ
		استثمارات عقارية
(102,698)	(75,017)	استثمارات المشاركة المنتهية بالتمليك
0	0	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الاخر
		الممتلكات والمعدات
<b>(98,772)</b>	<b>(75,917)</b>	صافي النقد ( المستخدم في ) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
50,628	(51,697)	مساهمات مشروطة التوظيف
(19,079)	0	حسابات مشروطة التوظيف
<b>31,549</b>	<b>(51,697)</b>	صافي النقد ( المستخدم في ) الناتج عن الأنشطة التمويلية
<b>(37,170)</b>	<b>(559)</b>	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
47,942	10,772	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
<b>10,772</b>	<b>10,213</b>	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة - قائمة أ

**شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**  
**إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة**

**1. الكيان القانوني والنشاط**

تأسست شركة بيت المال للدخار 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 الموحدة للشركة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ -----

**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 للدخار 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. تم إعداد القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة. 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 2023 :

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	نسبة ملكية بيتنا	طبيعة الشركة	الموقع	تاريخ التملك
شركة نهر اليرموك م ع م	2250000	99.98%	عقارية	عمان	1998-03-09
شركة الشعب الأولى ذ م م	50000	100.00%	سياحة وسفر	عمان	1996-02-07
شركة الحدود للاستثمار *	50000	100.00%	سياحة وإسكان	الزرقاء	2004-01-12
الشركة الحديثة لمراكز التسوق م ع م *	50000	50.00%	-	-	-

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

\*\* لم يتم توحيد البيانات المالية للشركة الحديثة لمراكز التسوق حيث لم تصدر بيانات مالية للشركة منذ 2007 وحتى تاريخه.

## **2-2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات**

تم إصدار 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 لانخفاض 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 محل فكرة المخاطر والعائد. يسمح المعيار بالتطبيق المبكر، يطبق إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2018.

## **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.

## **2-4 ممتلكات وآلات ومعدات**

يتم تسجيل الممتلكات وآلات والمعدات بسعر الكلفة التاريخية بعد تنزيل الاستهلاك. تشمل الكلفة التاريخية المصاريف المتعلقة باقتناء هذه الممتلكات والآلات 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 موثوقة 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 والآلات 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 والآلات 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 والآلات 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 (بيتنا) 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 (خلاًفاً 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. و يتم 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.

## **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 بالإجمالي وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني. يتم تكوين مخصص التدني للذمم المدينة التجارية عندما يتوفر الإثبات بأن الشركة لن تتمكن من تحصيل جميع المبالغ المستحقة وفقا 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 للتحصيل في حساب مخصص تدني الذمم التجارية. و في حال تحصيل الذمم التي تم شطبها سابقا 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 بتاريخ استحقاق ثلاثة أشهر، هذا ولا يتم التعامل مع البنوك حالياً.

## **13-2 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.

## **14-2 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.

## **15-2 الاحتياطي الإيجابي**

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

## **16-2 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 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 اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
كما في 31 كانون الاول 2022	40,819	325,294	448,579	279,634	224,289	1,318,615
الإضافات						0
استيعادات						0
كما في 31 كانون الاول 2023	40,819	325,294	448,579	279,634	224,289	1,318,615
الاستهلاك المتراكم						
كما في 31 كانون الاول 2022	0	251,347	446,032	279,634	224,289	1,201,302
الإضافات	0	13,012	486			13,498
استيعادات						0
كما في 31 كانون الاول 2023	0	264,359	446,518	279,634	224,289	1,214,800
صافي القيمة الدفترية						
كما في 31 كانون الاول 2022 - قائمة أ	40,819	73,947	2,547	0	0	117,313
كما في 31 كانون الاول 2023 - قائمة أ	40,819	60,935	2,061	0	0	103,815

\* لا يوجد سجل تفصيلي للموجودات الثابتة ولم يتم جرد الموجودات في نهاية العام.

## 5. مشاريع قيد التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
703,358	699,432	كما في أول كانون الثاني
1,641	900	إضافات خلال العام
(5,567)		الغاء بنود تم رسملتها في السابق
<b>699,432</b>	<b>700,332</b>	<b>كما في 31 كانون الأول</b>

لم يتم انجاز هذه المشاريع حتى تاريخه .

## 6. استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
2,862,389	2,862,389	1.6 عقارات معدة للاستثمار بالكلفة
(1,105,351)	(1,169,679)	2.6 مخصص استهلاك عقارات معدة للاستثمار
<b>1,757,038</b>	<b>1,692,710</b>	عقارات معدة للاستثمار (بالصافي)
9,368,993	9,368,993	أراضي معدة للاستثمار والتطوير
4,103,840	4,103,840	استثمارات في أسطح معدة للاستثمار والتطوير
<b>15,229,871</b>	<b>15,165,543</b>	<b>المجموع</b>

1.6 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 لاحتساب قيمة التذني .

2.6 يتم استهلاك العقارات المعدة للاستثمار بنسبة 2% سنويا .

## 7. استثمارات (عقود التمويل) المشاركة المنتهية بالتملك

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
1,333,100	1,387,883	* استثمارات (عقود التمويل) بالمشاركة المتناقصة
858,643	878,877	استثمارات (عقود التمويل) البيع بالتقسيط
<b>2,191,743</b>	<b>2,266,760</b>	<b>مجموع الاستثمارات (عقود التمويل)</b>
(1,007,589)	(1,007,589)	خسائر ائتمانية متوقعة
<b>1,184,154</b>	<b>1,259,171</b>	<b>المجموع</b>

تقوم الشركة بتسجيل إيرادات التمويل وعقود الائتفاع بنسبة مشاركة شهرية حسب الاتفاقيات المبرمة مع عملاء المشاركة المنتهية بالتملك ،

علما ان بعض العملاء توقفوا عن التسديد منذ عام 2005 والبعض منها منظور لدى المحاكم.

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

هذه الاستثمارات بمثابة ذمم منتفعين لم يتم تاييده في نهاية العام .

## 8. 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 علما أن هذه الأسهم غير مدرجة في السوق المالي ولم يتم تسجيلها باسم الشركة حتى تاريخه ولم يتم اثبات اي عوائد من هذه الاستثمارات، ولم تصدر بيانات مالية للشركة منذ 2007 وحتى تاريخه علما بأنها من الشركات التابعة المسيطر عليها من قبل الشركة. وحسب شهادة وزارة الصناعة والتجارة فإن راس مال هذه الشركة هو (50) ألف دينار وتملك شركة بيتنا 50% منه والبالغة (25) ألف دينار وهي متضمنه في مبلغ 1,323,900 دينار المذكور أعلاه.

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

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
4,652,439	4,652,439	10 استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة
150,000	150,000	استثمارات في اسهم شركة ارض النمو المساهمة العامة
(271,168)	(271,168)	10 تعديلات القيمة العادلة
<b>4,531,271</b>	<b>4,531,271</b>	<b>المجموع</b>

- لم يتم اصدار البيانات المالية لشركة المول لعام 2020 ، 2021 ، 2022 و 2023

- لم يتم إتباع طريقة حقوق الملكية في معالجة الاستثمار في أسهم شركة المول علما ان شركة المول تم احوالها للتصفية الاجبارية في عام

2019 ، حيث تم قيد دعوى لتصفية الشركة تصفيه اجباريه تحت الرقم 474/2019 بتاريخ 2019/9/23.

- شركة أرض النمو تحت التصفية ولم تظهر نتائج التصفية بعد.

- لم يتم التحقق من القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بسبب خضوعها للتصفية، وليس هنالك أي سوق نشط لهذه الاستثمارات علما بأنها من الشركات المسيطر عليها من قبل الشركة.

#### 10. ذمم جهات ذات علاقة (مدينة)

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
10,667,115	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>11,715,601</b>	<b>11,715,601</b>	<b>المجموع</b>
(929,740)	(929,740)	خسائر ائتمانية متوقعة
<b>10,785,861</b>	<b>10,785,861</b>	<b>صافي ذمم جهات ذات علاقة</b>

\* من ضمن المبلغ ذمة شركة المول للاستثمار مبلغ (2,949,138 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. 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، ولم يتم تأييد هذا الرصيد أو الاستدراك له هذا العام. لم يتم التأكد من ارصدة حسابات ذمم ذات علاقة في نهاية العام علما بأنها ارصدة مدورة منذ سنوات ولم يتم تسويتها أو المطالبة بها. لم يتم اخذ مخصص خسائر ائتمانية كافي لمواجهة ارصدة الذمم ذات العلاقة.

#### 11. ارصدة مدينة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
1,951,880	1,951,880	مدفوعات معلقة *
22,754	22,754	تأمينات مستردة
0	185	شيكات مؤجلة التحصيل
4,533	4,417	تأمين مدفوع مقدماً
<b>1,979,167</b>	<b>1,979,236</b>	<b>المجموع</b>

\* يمثل هذا المبلغ القيمة التي سددتها الشركة لتغطية مطالبات المستثمرين نتيجة سوء استخدام للنقد المتدفق في فرع الشركة في ببادر وادي السير عام 2007 . تم تسجيل قضية لدى محكمة أمن الدولة في حينه وصدر الحكم لصالح الشركة وهي قيد التنفيذ ، و لم يتم استدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة التي قد تنجم عن هذه القضية.

## 12. أقساط عقارات مبيعة (بالصافي)

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
390,094	387,869
(390,094)	(387,869)
0	0

أقساط العقارات المبيعة

مخصص أقساط عقارات مبيعة مشكوك في تحصيلها

المجموع

لم يتم تأييد أرصدة أقساط العقارات المبيعة في نهاية العام .

## 13. ذمم مدينة

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
1,116,323	1,071,467
77,348	46,200
1,605,617	1,622,257
226,362	226,362
3,025,650	2,966,286
(2,580,035)	(2,580,035)
445,615	386,251

ذمم مدينة عامة

ذمم موظفين

ذمم عقارية

ذمم أخرى

مجموع الذمم

خسائر ائتمانية متوقعة

المجموع

لم يتم تأييد أرصدة هذه الحسابات في نهاية العام علما بان هذه الأرصدة مدورة منذ سنوات ولم يتم تسويتها حتى تاريخه.

## 14. نقد وما في حكمه

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
4,058	3,499
6,714	6,714
10,772	10,213

نقد في الصندوق \*

نقد لدى البنوك \*\*

المجموع

\* يتم التعامل بالنقد في جميع عمليات الشركة من قبض أو صرف.

أرصدة حسابات البنوك مقيدة (غير قابلة للتصرف) ولم يتم تأييد أرصدها في نهاية العام لوقف تعامل الشركة مع البنوك وقصر التعامل

\*\* عن طريق النقد فقط.

## 15. محفظة شهادات الاستثمار مستحقة

رصيد هذا الحساب في الميزانية والبالغ (6,055,650 دينار) حيث قامت الشركة بإصدار شهادات مشاركة في محفظة استثمار منفعة

عقار في العقار المخصص للإيجار والقائم على قطعة رقم (1178) / حي أم تينة الشمالي من أراضي عمان . وقد استحققت جميع هذه

الشهادات خلال عام 2010 ولم يتم اتخاذ أي إجراء عليها.

## 16. 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).

## 17.مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
1,781,810	1,781,810	ذمم رئيس مجلس الإدارة - معاوية هشام ظبيان
91,200	91,200	مكافآت مستحقة لمجلس الإدارة
<b>1,873,010</b>	<b>1,873,010</b>	<b>المجموع</b>

لم يتم تاييد هذه الأرصدة في نهاية العام .

## 18 .مخصصات مختلفة

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
98,019	97,736	مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
162,386	162,386	مخصص قضايا
343,998	348,593	مخصصات أخرى
<b>604,403</b>	<b>608,715</b>	<b>المجموع</b>

**19. أرصدة دائنة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
696,195	711,356	أمانات الضمان الاجتماعي
93,269	93,269	أمانات ضريبة الدخل
240,856	240,856	أمانات مساهمين
87,352	87,352	أمانات الضريبة على العوائد
127,284	130,367	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
8,076	8,130	مصاريف مستحقة
48,332	75,408	إيرادات مقبوضة مقدما
337,528	337,528	دفعات مقدمة من العملاء *
3,466	3,729	أمانات معارف
		أخرى
<b>2,347,270</b>	<b>2,392,907</b>	<b>المجموع</b>

\* يمثل هذا المبلغ ما تم قبضه مقدما على حساب أقساط العقارات المباعة .

**20. ذمم دائنة**

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
620,007	642,876	ذمم دائنة عامة
115,848	122,213	ذمم موظفين
62,683	62,683	ذمم عقارية
413,834	413,834	صندوق دعم البحث العلمي
4,650,405	4,650,405	دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
<b>5,862,777</b>	<b>5,892,011</b>	<b>المجموع</b>

لم يتم تاييد ارصدة حسابات الذمم الدائنة في نهاية العام ، ولم يتم تسويتها بعد.

## 21. الإيرادات

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
102,699	97,614	إيرادات التمويل الممنوح
172,196	142,930	عوائد الاستثمار في العقارات (إيجارات)
0		إيرادات قروض المراقبة
1,047	332	إيراد خصم عوائد المحافظ
101	14,245	إيرادات متنوعة / بيع خرده
<b>276,043</b>	<b>255,121</b>	<b>المجموع</b>

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

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
(123,290)	(80,849)	ربح ( خسارة ) السنة
20,000,000	20,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(0.006)	(0.004)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح ( خسارة ) السنة (دينار/ سهم)



### 23. المصاريف الإدارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
103,165	102,888	الرواتب والاجور
10,123	9,933	مساهمه الضمان الاجتماعي
1,304	750	مكافآت الموظفين
5,500	5,500	اتعاب مهنية
58,409	97,558	استشارات ورسوم قضايا
30	170	اعلان
90,140	12,307	رسوم حكومية
0	0	ضريبة مسققات عن العقارات المباعة
594	625	بريد وبرق وهاتف
9,828	10,716	تأمين
600	3,765	مصاريف حراسه
7,997	2,368	صيانته و نظافة
6,556	7,679	مصاريف كهرباء ومياه
877	777	مصاريف ضيافته
995	735	مصاريف قرطاسيه ومطبوعات
1,326	1,846	مواصلات داخلية
675	2,537	مصاريف متفرقة
20,435	0	تعويض نهاية الخدمة
5,950	0	مصرف ديون مشكوك فيها
<b>324,504</b>	<b>260,154</b>	<b>المجموع</b>

#### **24- 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.

#### **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 والافتراضات 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 بإثباتات 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 يتبين فيها وجود تلك الفروقات.

#### 25. إدارة رأس المال:

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على حقوق الشركاء والدائنين 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 .

#### 26. كتب المحامون والمستشار الضريبي

حسب كتب المحامين التي استلمناها والتي تظهر أن هناك قضايا مقامة من الشركة على الغير وما زالت لدى المحاكم.

لم يرد كتاب من المستشار الضريبي للشركة عن الوضع الضريبي ، وبالتالي لم يتم تطبيق المعيار المحاسبي رقم 12 الخاص بضرائب الدخل.

لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2023 بسبب وجود خسائر.

27- تم إعادة تصنيف وتبويب بعض أرقام المقارنة لتتلاءم وتصنيف وتبويب أرقام السنة الحالية، ولم ينتج عن إعادة التصنيف والتبويب أي أثر على الربح أو حقوق المساهمين.