

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية

شركة ذات مسؤولية محدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2023

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة

صفحة

3 - 2	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	- قائمة المركز المالي الموحدة
5	- قائمة الدخل الموحدة
6	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
7	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
8	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
20 - 9	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الشركاء

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2023 وكلاً من قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد لشركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية كما في 31 كانون الأول 2023 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وبإعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

فقرات توكيدية

- تتضمن القوائم المالية المرفقة مشاريع تحت التطوير مسجلة باسم نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ صافي قيمتها الدفترية (1,146,595) دينار مقابل إتفاقية مبرمة بين الشركة والجهة المذكورة.
- تتضمن القوائم المالية المرفقة أرض تبلغ قيمتها الدفترية (4,193,800) دينار مسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم)، علماً بأن الشركة تحتفظ بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف بها، ويوجد رهن على هذه الأرض مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للشركة الأم.
- كما هو مبين في إيضاح رقم (1)، قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 30 تموز 2023 تحويل الصفة القانونية للشركة من شركة مساهمة عامة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، هذا وقد تم إستكمال إجراءات التحويل لدى الجهات الرسمية خلال شهر كانون الأول من عام 2023.

مسؤولية إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة

إن إعداد وعرض القوائم المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الإحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة، فإنه يجب عليها تقييم مدى قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديها خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها الى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف الى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة. وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية الموحدة.

نعتمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر في تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق ومن خلال حصولنا على أدلة تدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الإستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول إستمرارية الشركة وذلك إستناداً الى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول إستمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة الى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة الى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2023 بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المدققة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان في 25 كانون الثاني 2024

المهنيون العرب
إبراهيم حمودة
إجازة رقم (606)



شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2023
(بالدينار الأردني)

2022	2023	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
7,827,134	7,849,262	3	استثمارات عقارية في أراضي
1,170,829	1,170,829	4	مشاريع تحت التطوير
10,260,425	10,386,546	16	ذمم جهات ذات علاقة مدينة
52,715	54,779	5	استثمار في شركات زميلة
1,194,811	2,303,310	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
20,505,914	21,764,726		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
9,479,767	9,479,767	7	أراضي معدة للبيع
58,245	62,044	8	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
2,713,830	3,164,678	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
76,813	33,946	10	النقد وما في حكمه
12,328,655	12,740,435		مجموع الموجودات المتداولة
32,834,569	34,505,161		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		11	حقوق الملكية
9,996,082	9,996,082		رأس المال المصرح به والمدفوع
2,397,733	2,397,733		علاوة إصدار
4,385,246	4,410,268		احتياطي إجباري
8,340,577	8,340,577		احتياطي اختياري
(622,883)	485,991		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
985,909	1,211,111		أرباح مرحلة
25,482,664	26,841,762		مجموع حقوق الشركاء
212,157	436,309		حقوق غير المسيطرين
25,694,821	27,278,071		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
387,011	387,011		أرباح مؤجلة
5,001,554	5,007,377	16	ذمم جهات ذات علاقة دائنة
578,770	774,804	12	تسهيلات إئتمانية تستحق الدفع بعد أكثر من عام
5,967,335	6,169,192		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
922,413	907,898	13	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
250,000	150,000	12	تسهيلات إئتمانية تستحق الدفع خلال عام
1,172,413	1,057,898		مجموع المطلوبات المتداولة
7,139,748	7,227,090		مجموع المطلوبات
32,834,569	34,505,161		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة الدخل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
(بالدينار الأردني)

2022	2023	إيضاح	
(69,262)	600,758		فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	67,931		أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
2,235	2,064	5	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
(130,057)	(217,076)	14	مصاريف إدارية
(72,450)	(107,534)		مصاريف تمويل
(8,175)	128,233	15	صافي إيرادات و(مصاريف) أخرى
(277,709)	474,376		ربح (خسارة) السنة
ويعود الى:			
(255,994)	250,224		حقوق الشركاء
(21,715)	224,152		حقوق غير المسيطرين
(277,709)	474,376		ربح (خسارة) السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
(بالدينار الأردني)

2022	2023	
(277,709)	474,376	ربح (خسارة) السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى:
(120,676)	1,108,874	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل
(398,385)	1,583,250	إجمالي الربح (الخسارة) والدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل يعود إلى:
(376,670)	1,359,098	حقوق الشركاء
(21,715)	224,152	حقوق غير المسيطرين
(398,385)	1,583,250	

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية كما في 31 كانون الأول 2023
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	علاوة إصدار	احتياطات		التغير المتراكم في القيمة العادلة	أرباح مرحلة	مجموع حقوق الشركاء	حقوق غير المسيطرين	مجموع حقوق الملكية	
		إجباري	اختياري						
9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(622,883)	985,909	25,482,664	212,157	25,694,821	الرصيد كما في 2023/1/1
-	-	25,022	-	-	(25,022)	-	-	-	احتياطي إجباري
-	-	-	-	1,108,874	250,224	1,359,098	224,152	1,583,250	اجمالي الدخل الشامل للسنة
9,996,082	2,397,733	4,410,268	8,340,577	485,991	1,211,111	26,841,762	436,309	27,278,071	الرصيد كما في 2023/12/31
9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(502,207)	1,241,903	25,859,334	233,872	26,093,206	الرصيد كما في 2022/1/1
-	-	-	-	(120,676)	(255,994)	(376,670)	(21,715)	(398,385)	اجمالي الدخل الشامل للسنة
9,996,082	2,397,733	4,385,246	8,340,577	(622,883)	985,909	25,482,664	212,157	25,694,821	الرصيد كما في 2022/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
(بالدينار الأردني)

2022	2023	
		الأنشطة التشغيلية
(277,709)	474,376	ربح (خسارة) السنة
(2,235)	(2,064)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركات زميلة
69,262	(600,758)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
-	(126,121)	رد مخصص ذمة شركة زميلة إنتفت الحاجة إليه
72,450	107,534	مصاريف تمويل
		التغير في رأس المال العامل
(829)	-	أراضي معدة للبيع
-	149,910	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
16,839	(3,799)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
70,263	(14,515)	ذمم وأرصدة دائنة أخرى
(10,030)	-	ضريبة دخل مدفوعة
(61,989)	(15,437)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
730	375	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
(53,427)	(22,128)	إستثمارات عقارية ومشاريع تحت التطوير
(52,697)	(21,753)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	(11,500)	تسهيلات إئتمانية
(46,983)	5,823	ذمم جهات ذات علاقة
(46,983)	(5,677)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(161,669)	(42,867)	التغير في النقد وما في حكمه
238,482	76,813	النقد وما في حكمه في بداية السنة
76,813	33,946	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (21) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية
شركة ذات مسؤولية محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2023
(بالدينار الاردني)

1 . عام

تأسست **شركة الشرق العربي للاستثمارات العقارية** كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 7 حزيران 1995، وسجلت تحت رقم (4024) هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي الذي عقد بتاريخ 23 تشرين الثاني 2003 تحويل الشركة إلى شركة مساهمة عامة وقد تم استكمال إجراءات التحويل بتاريخ 16 شباط 2004 وسجلت كشركة مساهمة عامة تحت رقم (348). وبتاريخ 30 تموز 2023 قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي تحويل الصفة القانونية للشركة من شركة مساهمة عامة إلى شركة ذات مسؤولية محدودة، هذا وقد تم إستكمال إجراءات التحويل لدى الجهات الرسمية خلال شهر كانون الأول من عام 2023، وسجلت في سجل الشركات ذات المسؤولية المحدودة تحت الرقم (69833). إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية، ومن أهم غاياتها القيام بكافة أشكال ونشاطات الاستثمار العقاري على اختلاف أنواعه ومجالاته وغاياته واستخداماته وفقاً للقوانين والأنظمة السارية.

يتم توحيد القوائم المالية المرفقة مع القوائم المالية الموحدة لشركة تطوير العقارات المساهمة العامة التي تمتلك ما نسبته (69.55%) من رأسمال الشركة.

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل هيئة مديري الشركة في جلستها المنعقدة بتاريخ 22 كانون الثاني 2024، وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للشركاء.

2 . ملخص لأهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم اعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

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

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

أسس توحيد القوائم المالية الموحدة

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة في حقوق الملكية في الشركات التابعة. وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم:

رأس المال	طبيعة النشاط	نسبة الملكية	اسم الشركة التابعة
10,000	استثمار عقاري	%50	الشركة الفنية للمنتوجات الخرسانية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%74	شركة الملحق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%58	شركة دارة عمان للمشاريع الإسكانية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%61	شركة نور الشرق للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%100	شركة دغليوب للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%100	شركة أسرار للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
10,000	استثمار عقاري	%50	شركة الإفصاح للاستثمارات العقارية محدودة المسؤولية

إن جميع الشركات المذكورة أعلاه مسجلة وتمارس أعمالها داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه التعديلات بعد تاريخ 31 كانون الأول 2023، وتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه التعديلات في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها، إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.
- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (9) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

الاستثمارات العقارية في أراضي

تظهر الاستثمارات العقارية في الأراضي التي يحتفظ بها من أجل تأجيرها أو لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية بالكلفة.

الأراضي المعدة للبيع

تظهر الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

مشاريع تحت التطوير

تظهر العقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة أو الفوائد المكتسبة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

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

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الشامل ضمن حقوق الملكية بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تحويل رصيد التغير المتراكم في القيمة العادلة الخاص بالموجودات المباعة إلى الأرباح والخسائر المدورة بشكل مباشر.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها، في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

الاستثمار في الشركات الزميلة

تظهر الاستثمارات في الشركات الزميلة والتي تمتلك الشركة ما نسبته 20٪ إلى 50٪ من حق التصويت فيها وتمارس تأثيراً فعالاً على سياساتها المالية والتشغيلية بموجب طريقة حقوق الملكية، تظهر الاستثمارات بموجب طريقة حقوق الملكية بالكلفة مضافاً إليها حصة الشركة من أية تغيرات في صافي موجودات الشركة الزميلة، تعكس قائمة الدخل الموحدة حصة الشركة من نتائج أعمال الشركات الزميلة، إذا كان هناك تغيرات على حقوق ملكية الشركات الزميلة تم الاعتراف بها بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية تقوم الشركة بإثبات حصتها من تلك التغيرات بشكل مباشر ضمن حقوق الملكية، لا يتم إثبات أية خسائر تزيد عن حصة الشركة في رأسمال الشركات الزميلة باستثناء حصتها في التزامات الشركات الزميلة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالإعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الإعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات، يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

مصاريف الإقتراض

يتم قيد الفوائد المستحقة على القروض في قائمة الدخل الموحدة خلال السنة التي استحققت بها.

الإيرادات

يتم الإعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الإعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز، وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية. يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها. يتم تحقق إيرادات الفوائد على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات. يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات، يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني، يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزيل في الفترة المالية وإنما في فترات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزيل لأغراض ضريبية.

3 . استثمارات عقارية في أراضي

2022	2023	
7,827,134	7,849,262	أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة أو شركاتها التابعة
		إن الحركة على الإستثمارات العقارية في الأراضي هي كما يلي:
2022	2023	
7,555,671	7,827,134	الرصيد في بداية السنة
47,210	22,128	إضافات
224,253	-	تحويلات من مشاريع تحت التطوير
7,827,134	7,849,262	الرصيد في نهاية السنة

- تظهر الأراضي أعلاه بالكلفة ولم يتم الإفصاح عن القيمة العادلة لها لتعذر قياسها بموثوقية كافية لعدم توفر سوق نشط لها.
- تتطلب التشريعات المحلية السارية موافقة وزير المالية قبل التصرف بالإستثمارات العقارية التي لم يمض على تملكها خمس سنوات.

4 . مشاريع تحت التطوير

2022	2023	
1,146,595	1,146,595	مشاريع تحت التطوير مع نقابة المهندسين الأردنيين
24,234	24,234	مشاريع تحت التطوير مع المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري
1,170,829	1,170,829	
		إن الحركة على المشاريع تحت التطوير هي كما يلي:
2022	2023	
1,388,865	1,170,829	الرصيد في بداية السنة
6,217	-	إضافات
(224,253)	-	تحويلات إلى استثمارات عقارية
1,170,829	1,170,829	الرصيد في نهاية السنة

5 . استثمار في شركات زميلة

فيما يلي ملخص الحركة التي تمت على قيمة الإستثمار في الشركات الزميلة:

الرصيد في نهاية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في بداية السنة	إسم الشركة
15,252	2,582	12,670	شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
3,536	93	3,443	شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
1,361	(647)	2,008	شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م
1	-	1	الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات والتدريب ذ.م.م
5,052	46	5,006	شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
5,000	-	5,000	شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
17,152	(10)	17,162	شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
2,425	-	2,425	شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
54,779	2,064	52,715	

إن جميع الشركات الزميلة المبينة أعلاه غير مدرجة في أسواق مالية وعليه لا يوجد لها قيم سوقية.
يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالشركات الزميلة:

إسم الشركة	النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
شركة التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	2,152,292	2,121,786	9,002	5,164
شركة الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,621,731	1,611,731	-	-
شركة بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م	إستثماري	%34.53	6,226,881	6,216,635	2,640	269
شركة جنة للإستثمارات ذ.م.م	إستثماري	%35.47	9,130,266	9,126,428	-	(1,827)
الشركة الإستثمارية المنبثقة للإستشارات والتدريب ذ.م.م	إستشارات وتدريب	%25	1,044,127	2,492,296	-	-
شركة المكنان للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%47.26	2,337,673	2,326,984	1,545	98
شركة الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%50	1,133,703	1,123,703	-	-
شركة أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%19.37	1,478,238	1,389,690	-	(52)
شركة القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م	إستثماري	%13.55	5,033,451	5,015,558	-	-

6 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

2022	2023	
1,189,111	2,297,355	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (داخل الأردن)
5,700	5,955	أسهم شركات مدرجة في أسواق مالية بالقيمة العادلة (خارج الأردن)
1,194,811	2,303,310	

تتضمن الموجودات المالية المبينة أعلاه أسهم مرهونة مقابل التسهيلات البنكية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (913,400) دينار كما في نهاية عام 2023.

7 . أراضي معدة للبيع

2022	2023
5,285,967	5,285,967
4,193,800	4,193,800
9,479,767	9,479,767

أراضي مسجلة ملكيتها بإسم الشركة أو شركاتها التابعة
أرض مسجلة ملكيتها بإسم شركة تطوير العقارات / الشركة الأم

إن الحركة على الأراضي المعدة للبيع هي كما يلي:

2022	2023
9,478,938	9,479,767
829	-
9,479,767	9,479,767

الرصيد في بداية السنة
إضافات
الرصيد في نهاية السنة

- تحتفظ الشركة بإقرارات خطية لصالحها مقابل كامل حق التصرف في الأراضي الغير مسجلة بإسمها.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2015 برفع دعوى ضد وزارة الطاقة والثروة المعدنية موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار من محكمة الإستئناف بإلزام الوزارة بدفع مبلغ (3,182) دينار للشركة التابعة، هذا ولم يتم إستلام أية مبالغ حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- قامت إحدى الشركات التابعة خلال عام 2016 برفع دعوى ضد وزارة الأشغال العامة والإسكان موضوعها المطالبة بتعويض جراء إستملاك أجزاء من قطع أراضي مملوكة للشركة، هذا وقد صدر قرار عن محكمة التمييز برد التمييز المقدم من قبل الوزارة وإلزامها بدفع مبلغ (156,500) دينار للشركة التابعة، هذا وقد تم استلام مبلغ (104,970) دينار حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.
- يوجد رهن على الأرض المسجلة باسم شركة تطوير العقارات المساهمة العامة (الشركة الأم) مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة لها.

8 . ذمم وأرصدة مدينة أخرى

2022	2023
51,530	51,530
2,285	2,285
4,430	8,229
58,245	62,044

ذمم مدينة تخص أراضي مستملكة
أمانات ضريبة دخل مدينة
متفرقة

9 . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل تخص أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن، وتتضمن هذه الموجودات أسهم مرهونة مقابل التسهيلات الإئتمانية الممنوحة للشركة بلغت قيمتها العادلة (1,073,863) دينار كما في نهاية عام 2023.

10. النقد وما في حكمه

2022	2023	
10,500	5,691	نقد في الصندوق
66,313	28,255	حسابات جارية لدى البنوك
76,813	33,946	

11. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع (9,996,082) دينار / حصة بقيمة اسمية دينار واحد للحصة كما في 31 كانون الأول 2023 و 2022.

علاوة الأصدار

تبلغ علاوة الإصدار (2,397,733) دينار كما في 31 كانون الأول 2023 و 2022، وهي ناتجة عن إصدار بعض الحصص بسعر يزيد عن القيمة الاسمية للحصة البالغة دينار واحد.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة لا تزيد عن 20 % خلال السنوات السابقة وهو قابل للتوزيع على الشركاء.

حقوق غير المسيطرين

يمثل هذا البند الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة، ويتم إظهار حقوق غير المسيطرين في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة المركز المالي الموحدة كبند منفصل عن حقوق ملكية حملة حصص الشركة.

12. تسهيلات ائتمانية

نوع التسهيلات	العملة	سعر الفائدة	تاريخ الاستحقاق	سقف التسهيلات	الرصيد القائم تستحق خلال أكثر من عام
قرض	دينار	11%	2024 - 2028	2,700,000	150,000
					774,804

تم منح التسهيلات الائتمانية أعلاه مقابل رهن موجودات مالية مملوكة للشركة بلغت قيمتها العادلة (1,987,263) دينار كما في 31 كانون الأول 2023.

13. ذمم وأرصدة دائنة أخرى

2022	2023	
725,200	725,200	مبالغ مقبوضة على حساب بيع أراضي
195,157	178,891	مخصص تطوير
2,056	3,807	ذمم دائنة
922,413	907,898	

14. مصاريف إدارية

2022	2023	
25,913	28,051	رواتب وأجور وملحقاتها
-	83,796	مصاريف تحويل الصفة القانونية للشركة
43,200	43,200	بدل تنقلات أعضاء هيئة المديرين وملحقاتها
23,645	26,646	أتعاب مهنية
14,247	13,101	رسوم ورخص حكومية
3,600	3,600	بدل أمانة سر
1,580	2,504	إيجارات
105	941	مصاريف الهيئة العامة
600	1,200	الأتعاب القانونية لمراقب عام الشركات
17,167	14,037	متفرقة
130,057	217,076	

15. صافي إيرادات و (مصاريف) أخرى

2022	2023	
-	126,121	رد مخصص ذمة شركة زميله انتفت الحاجة إليه
2,569	-	فوائد ودائع بنكية
(10,744)	2,112	متفرقة
(8,175)	128,233	

16. التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

الرصيد القائم		طبيعة العلاقة	إسم الجهة
دائن	مدين		
-	1,099,081	شركة زميلة	المكان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	561,660	شركة زميلة	الظاهر للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	3,497,946	شركة زميلة	جنة للإستثمارات ذ.م.م
-	261,032	شركة زميلة	الإستثمارية المنبقة للإستشارات والتدريب ذ.م.م
-	1,065,643	شركة زميلة	التلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	805,865	شركة زميلة	الطلة للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	2,145,746	شركة زميلة	بانوراما عمان للمشاريع الإستثمارية ذ.م.م
-	681,273	شركة زميلة	أنسام للإستثمارات العقارية ذ.م.م
-	268,300	شركة زميلة	القليب للإستثمارات العقارية ذ.م.م
4,787,154	-	شركة شقيقة	الشرق العربي للإستثمارات المالية م.ع.م
220,223	-	الشركة الأم	تطوير العقارات م.ع.م
5,007,377	10,386,546		

- لم تقم الشركة بإجراء أي تعاملات جوهرية مع الجهات ذات العلاقة المذكورة أعلاه خلال عام 2023.

17. الوضع الضريبي

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

2022	2023	
10,030	-	الرصيد كما في بداية السنة
-	-	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المستحقة عن أرباح السنة
(10,030)	-	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية المدفوعة
-	-	الرصيد كما في نهاية السنة

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2018.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة للأعوام 2019، 2020، 2021 و 2022 ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام 2023 لزيادة المصروفات عن الإيرادات الخاضعة للضريبة.

18. القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة نشاط الاستثمار في الأوراق المالية داخل وخارج المملكة الأردنية الهاشمية ونشاط الاستثمار في العقارات وذلك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

2022	2023	
(69,262)	668,689	الأرباح (الخسائر) المتأثية من نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
3,908,641	5,467,988	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
18,477,730	18,499,858	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات

19 . القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والذمم المدينة والأوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك والذمم والأرصدة الدائنة الأخرى.

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

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2023
3,164,678	-	-	3,164,678	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
2,303,310	-	-	2,303,310	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
5,467,988	-	-	5,467,988	
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	2022
2,713,830	-	-	2,713,830	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
1,194,811	-	-	1,194,811	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل
3,908,641	-	-	3,908,641	

20 . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة إستخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر، تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة، يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية، وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل 10 % فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل الموحد للشركة بقيمة (546,799) دينار لعام 2023 مقابل (390,864) دينار لعام 2022.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والموجودات المالية القابلة للتداول.

وبلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما في بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

2023	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	150,000	774,804	924,804
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	907,898	-	907,898
ذمم جهات ذات علاقة	-	5,007,377	5,007,377
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	1,057,898	6,169,192	7,227,090
2022	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
تسهيلات إئتمانية	250,000	578,770	828,770
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	922,413	-	922,413
ذمم جهات ذات علاقة	-	5,001,554	5,001,554
أرباح مؤجلة	-	387,011	387,011
	1,172,413	5,967,335	7,139,748

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية، حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

21. إدارة رأس المال

تقوم إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق شركاء الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لشركاء الشركة، ومن خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون. ويوضح الجدول التالي نسبة مجموع الديون إلى حقوق الملكية:

2023	2022	
924,804	828,770	مجموع الديون
27,278,071	25,694,821	مجموع حقوق الملكية
3.4%	3.2%	نسبة الديون إلى حقوق الملكية