



ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

الرقم : 33 / آذار / 2020
التاريخ : 17 / 03 / 2020

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين المحترمين

الموضوع : البيانات المالية السنوية المدققة والموحدة كما هي بتاريخ 2019/12/31

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طية نسخة عن البيانات المالية المدققة و الموحدة كما هي في 2019/12/31 وتقرير مدققي الحسابات المستقلين لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .
- مرفق طيه نسخة C.D للبيانات المالية للشركة كما هي في 2019/12/31

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

الرئيس التنفيذي
أيمن الضمور

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

١٨ أيار ٢٠٢٠

١٤٣٤

٣١٢٤٥

الرقم المتسلسل:
رقم الملف:
الجهة المختصة:

- نسخة السادة / بورصة عمان المحترمين

هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٣٥٥١ ٩٦٢٦٥٨٥

فاكس : ٥٨٥٠٦٧٦ ٩٦٢٦٥٨٥

ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaqrealestate.com

الموقع الإلكتروني : www.methaqrealestate.com



شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس

صفحة

	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٢٣-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.

نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة، بالإضافة لإلتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

في إعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

فقرة توكيدية

دون التعديل في رأينا نود ان نلفت إنتباهكم إلى إيضاح رقم (١٦).

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في الإعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

نطاق التدقيقالإستثمارات العقارية

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها من بين أمور أخرى، الحصول على تقييم خبراء عقاريين معتمدين لمساعدتنا في تحديد القيمة السوقية لأسعار تلك الممتلكات الإستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة.

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الإستثمارية تقاس مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الإستثمارية في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد وفي حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يخص تدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال إستنتاجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب الإبلاغ حولها.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية والإفصاح، عندما ينطبق ذلك عن أمور تتعلق بالإستمرارية وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم توجد نية لدى الإدارة بتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكتشف دائماً أي خطأ جوهري إن وجد، إن التحريفات يمكن أن تنشأ عن الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الإقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق ملائمة تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، كما أن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، التحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق ملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي حول مدى فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستنتاجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون أن نلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا 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 عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي مسؤولين بالمطلق عن تقرير التدقيق.



لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية نحددها 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 إستقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الأساسية. نقوم بوصف هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقع أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة بصورة أصولية، تتفق من النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية



محمد الأزرق

(إجازة رقم ١٠٠٠)

عمان في ١٠ آذار ٢٠٢٠

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان – المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات
١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	٣	نقد ونقد معادل
١,٦٥٠	١,٩٥٠	٤	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٦,٥٠٠	٢٧,٧٦٢	٥	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨	١٠	موجودات ضريبية مؤجلة
٤,٢٠٩,٣٥٤	٤,٢٠٩,٣٥٤	٦	أراضي معدة للبيع
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	٧	أراضي إستثمارية
٢,٢٣٧,٢٢٥	٢,٢٣٧,٥٧٥	٨	مشروع قيد التنفيذ
٥٢,٣٠٦	٤١,٢٠٢	٩	ممتلكات ومعدات
١٠,٤٠٢,٠٨٨	١٠,٢٢٣,٦٣٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٣٤١,٦٢٣	٤٧٨,٦٤١	١٠	أرصدة دائنة أخرى
٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	١١	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٨٤١,٦٢٣	١,٠٧٨,٦٤١		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٢,٠٤٠	١٦٢,٠٤٠	١٢	إحتياطي إجباري
(١٠١,٥٧٥)	(٥١٧,٠٤٥)		خسائر متراكمة
٩,٥٦٠,٤٦٥	٩,١٤٤,٩٩٥		صافي حقوق الملكية
١٠,٤٠٢,٠٨٨	١٠,٢٢٣,٦٣٦		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
٥١,٠١٧	٣,١٩٤	١٣	إيرادات أخرى
١,٣٥٠	٣٠٠	٤	ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٦٦,٧٩٨)	(٢٩٧,٦٩٢)	١٤	مصاريف إدارية
(٥٠,٦٢٩)	(٥٨,٦٩٠)		تكاليف تمويل
(٢٦٥,٠٦٠)	(٣٥٢,٨٨٨)		الخسارة قبل الضريبة
-	(٦٢,٥٨٢)	١٠	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
٦٠,٥٧٣	-	١٠	ضريبة دخل
(٢٠٤,٤٨٧)	(٤١٥,٤٧٠)		الخسارة
(-/٠٢٢) دينار أردني	(-/٠٤٤) دينار أردني	١٥	حصة السهم الأساسية من الخسارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

الإجمالي	خسائر متراكمة	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٩,٧٦٧,٨٣٣	١٠٢,٣٣٣	١٦٥,٥٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠١٨
(٢,٨٨١)	٥٧٩	(٣,٤٦٠)	-	إستبعاد شركة تابعة
(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٠٤,٤٨٧)	-	-	الخسارة
٩,٥٦٠,٤٦٥	(١٠١,٥٧٥)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(٤١٥,٤٧٠)	(٤١٥,٤٧٠)	-	-	الخسارة
٩,١٤٤,٩٩٥	(٥١٧,٠٤٥)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢٦٥,٠٦٠)	(٣٥٢,٨٨٨)	الخسارة قبل الضريبة
		تعديلات لـ :
(٣٦,٤٥٦)	-	رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه
(١,٣٥٠)	(٣٠٠)	ربح التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١١,٠٧١	١١,١٠٤	إستهلاكات
(٦١١)	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٥٠,٦٢٩	٥٨,٦٩٠	تكاليف تمويل
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
١٣,١٩٢	١٨,٧٣٨	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٢,٣٨٥	-	موجودات ضريبية مؤجلة
٥٤,٢٣٦	٧٤,٤٣٦	أرصدة دائنة أخرى
(١٧١,٩٦٤)	(١٩٠,٢٢٠)	
(٥٠,٦٢٩)	(٥٨,٦٩٠)	الفائدة المدفوعة
(٢٢٢,٥٩٣)	(٢٤٨,٩١٠)	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١,٠٠٠)	-	أراضي استثمارية
(٣٤,٠٩٩)	(٣٥٠)	مشروع قيد التنفيذ
(٤٦٤)	-	شراء ممتلكات ومعدات
٦٥١	-	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٤,٩١٢)	(٣٥٠)	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	١٠٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
(٣,٤٦٠)	-	حصة الشركة التابعة المستبعدة من الاحتياطي الإجمالي
٥٧٩	-	حصة الشركة التابعة المستبعدة من الأرباح المحتفظ بها
(٢,٨٨١)	١٠٠,٠٠٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٢٦٠,٣٨٦)	(١٤٩,٢٦٠)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٤١٦,٠٤٩	١٥٥,٦٦٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
٢,٢٠٣,١٢٦	-	المحول من الأراضي الإستثمارية إلى مشروع قيد التنفيذ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة ميثاق للإستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١. الوضع القانوني والنشاط

– فيما يلي بيان الوضع القانوني والنشاط للشركة الأم والشركات التابعة:

اسم الشركة	الشركة الأم	نسبة ملكية	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رقم السجل	غايات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٣٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة إستاج للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	١٩٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	٢٠٨٦٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٣٢٣٩	٢٣٢٣٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ غايات الشركة

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ٩ آذار ٢٠٢٠، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس إعداد القوائم المالية

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية

تم إعداد هذه القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية إستناداً إلى طريقة التكلفة التاريخية بإستثناء بعض البنود التي تم قياسها بإستخدام طرق أخرى غير طريقة التكلفة التاريخية.

– العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمنشأة.

٢-٢ إستخدام التقديرات

– عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة بإجتهدات وتقديرات وإفتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

– تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات على نحو مستمر. يتم الاعتراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات اللاحقة التي تتأثر بذلك التغيير.

– إن الأمثلة حول إستخدام التقديرات هي الخسائر الإئتمانية المتوقعة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.

٣-٢ تطبيق المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير الجديدة والمعدلة التي تبنتها المنشأة

– المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦)

إعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩ قامت المنشأة بتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار، والذي حل محل:

– معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) عقود الإيجار.

– تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٤) الترتيبات التي تتضمن التأجير.

– تفسير اللجنة الدائمة للتفسيرات رقم (١٥) عقود الإيجار التشغيلي – الحوافز.

– تفسير اللجنة الدائمة للتفسيرات رقم (٢٧) تقييم جوهر العملية التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار.

أحدث المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) تحول كبير في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية لدى المستأجر حيث تم بموجب هذا المعيار رسملة كافة عقود الإيجار كموجودات والإعتراف بالتزامات مقابلها مع وجود إستثناءات محدودة وهي عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة. هذا وبقيت المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لدى المؤجر دون تغيير إلى حد كبير حيث سوف يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار إما تشغيلية أو تمويلية بإستخدام مبادئ مماثلة لتلك المبادئ في معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧).

– قامت المنشأة باختيار طريقة تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي معدل (بدون تعديل أرقام المقارنة) والمسموح به بموجب المعيار.

– وأهم ما أحدثه المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) على عقود الإيجار من حيث:

– تعريف عقود الإيجار

ما يميز هذا المعيار هو مفهوم السيطرة حيث يتم تصنيف عقود الإيجار وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يملك سيطرة على إستخدام الأصل المحدد لفترة من الزمن مقابل عوض محدد. وهذا على عكس ما ركز عليه المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) بخصوص المخاطر والحوافز.

– معالجة عقود الإيجار لدى المستأجر (عقد إيجار تشغيلي)

ما يميز هذا المعيار هو طريقة معالجة المنشأة لعقود الإيجار التشغيلية حيث كانت خارج القوائم المالية.

يطبق المعيار على جميع عقود الإيجار بإستثناء (عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة) حيث تقوم المنشأة بما يلي:

– الإعتراف بحق إستخدام موجودات وإلتزامات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية.

– يتم الإعتراف بإستهلاك حق الإستخدام الموجودات والأرباح على مطلوبات عقود الإيجار في قائمة الدخل.

– في قائمة التدفقات النقدية يتم تصنيف دفعات تخفيض إلتزامات عقود الإيجار ضمن الأنشطة التمويلية والمبالغ المتعلقة بمصروف فائدة إلتزامات عقود الإيجار ضمن الأنشطة التشغيلية أو التمويلية. أما بخصوص عقود الإيجار قصيرة الأجل أو العقود ذات القيمة المنخفضة (غير المرسلة) فيتم تصنيفها ضمن الأنشطة التشغيلية.

– المبلغ الأساسي لعقد الإيجار ضمن النشاطات التمويلية والأرباح على المطلوبات ضمن الأنشطة التشغيلية.

بخصوص عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة يتم الإعتراف بها كمصروف ضمن قائمة الدخل على أساس القسط الثابت.

ينص المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) على إختبار تدني حق إستخدام الموجودات وفقاً للمعيار المحاسبي رقم (٣٦) تدني قيمة الموجودات وهذا مختلف عن معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) الذي كان يتطلب الإعتراف بمخصص لعقود الإيجار المثقلة.

– معالجة عقود الإيجار لدى المستأجر (عقد إيجار تمويلي)

ما يميز هذا المعيار هو قيمة الضمانات المتبقية التي يقدمها المستأجر للمؤجر حيث يعترف بالمبلغ المتوقع دفعة كجزء من إلتزام عقد الإيجار، أما المعيار الدولي رقم (١٧) فإنه يعترف بالحد الأقصى للمبلغ المضمون.

– حسب تقديرات الإدارة لا يوجد أثر هام لتطبيق معيار (١٦) على القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار المحاسبي رقم (١) عرض البيانات المالية. المعيار المحاسبي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء	تعريف الأهمية حيث تكون المعلومات جوهرية إذا كان من المتوقع أن يؤثر حذفها أو إخفائها أو إغفالها بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للقوائم المالية بناءً على تلك القوائم المالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٧) عقود التأمين	يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) حيث يتطلب قياس مطلوبات التأمين عند القيمة الحالية للوفاء بها ويوفر نهجاً أكثر اتساقاً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٢ أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) اندماج الأعمال.	تعديلات على تعريف الأعمال. وحتى يتم إعتبارها أعمال يجب أن تكون مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات وتشمل كحد أدنى مدخلات وعملية موضوعية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. يجب أن يكون لها القدرة على المساهمة في إنشاء مخرجات بدلاً من القدرة على إنشاء مخرجات.	١ كانون ثاني ٢٠٢٠ أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٠) القوائم المالية الموحدة ومعايير المحاسبة الدولية رقم (٢٨) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.	تتعلق هذه التعديلات في بيع أو مساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة و/أو المشروع المشترك.	تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى.

٢-٤ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

أسس توحيد القوائم المالية

– تضم القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للمنشأة الأم (شركة ميثاق للاستثمارات العقارية) والشركات التابعة التالية التي تسيطر عليها:

نسبة الملكية		اسم الشركة
٢٠١٨	٢٠١٩	
%	%	
١٠٠	١٠٠	شركة إستاج للاستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
١٠٠	١٠٠	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	شركة القنيطرة لتطوير العقارات

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والناجمة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه المقدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، باستثناء بعض الظروف الاستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.
- يتم إستبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.
- تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.
- عندما تفقد المنشأة الأم السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات المنشأة التابعة والحقوق غير المسيطرة ذات الصلة وغيرها من حقوق الملكية، يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الدخل الشامل. يتم قياس الحصة المتبقية بعد فقدان السيطرة بالقيمة العادلة.

- الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه موجوداً مالياً لمنشأة وإلتزام مالي أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:
 - أ. نقد، أو
 - ب. أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
 - ج. حق تعاقدى لإستلام نقد أو موجود مالي آخر من منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون إيجابية للمنشأة، أو
 - د. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً (غير المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات التي تتسبب مباشرة إلى إمتلاك الموجود المالي. أما في حالة الموجودات المالية المصنفة ضمن فئة القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة فيتم تسجيل تكاليف المعاملات في قائمة الدخل.
- تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي على النحو التالي:
 - موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- يتم قياس الموجود المالي بالتكلفة المطفأة إذا تحقق الشرطان التاليان:
 - تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس الموجود المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تحقق الشرطان التاليان:
 - تم الاحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.
 - ينتج عن الشروط التعاقدية للموجود المالي في تواريخ محددة تدفقات نقدية تكون مجرد دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.
- يتم قياس جميع الموجودات المالية الأخرى (باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- عند الاعتراف المبدئي بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإقتناء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع الرجوع عنها.

القياس اللاحق للموجودات المالية

لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية كما يلي:

الموجودات المالية	القياس اللاحق
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. صافي الأرباح أو الخسائر متضمناً ذلك أي فوائد دائنة أو توزيعات أرباح، فيتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة.
أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بكافة التغيرات التي تطرأ على هذه الموجودات في الدخل الشامل الآخر ولا يتم أبداً إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة، باستثناء توزيعات الأرباح فيتم الاعتراف بها ضمن الربح والخسارة.
أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة مع الاعتراف بفروقات التقييم في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالفوائد (بطريقة الفائدة الفعالة)، فروقات الترجمة، خسائر التدني وأرباح وخسائر بيع تلك الموجودات، أرباح وخسائر إعادة التصنيف ضمن الربح أو الخسارة. عند الاستبعاد، فيتم تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

إستبعاد الموجودات المالية

يتم إستبعاد الموجود المالي (أو جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) عند:

- إنتهاء الحق في إستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي؛ أو
- قيام المنشأة بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي أو إلزامها بتسديد التدفقات النقدية المستلمة من الموجود المالي بالكامل إلى طرف ثالث.

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
أ. إلزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
ب. عقد من الممكن أو ستنتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحا منها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إصدار هذه المطلوبات، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.
- بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة بإستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الاعتراف بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات هي التزامات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم إستلامها أو التزود بها سواء تم تقديم فواتير بها أو تم الإتفاق رسمياً بشأنها مع المورد أم لا.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والالتزامات المالية مع إظهار صافي القيمة في قائمة المركز المالي فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها ووجود نية للتسوية على أساس الصافي، أو بيع الموجودات وتسوية الالتزامات في نفس الوقت.

النقد والنقد المعادل

هو النقد في الصندوق والحسابات الجارية والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك ذات فترات إستحقاق لثلاثة أشهر أو أقل، والتي لا تكون معرضة لمخاطر هامة للتغير في القيمة.

الذمم التجارية المدينة

- الذمم التجارية المدينة هي الموجودات المالية غير المشتقة ذات الدفعات الثابتة أو المحددة والتي لم يتم تسعيرها في سوق نشط.
- تظهر الذمم التجارية المدينة بقيمة الفواتير مطروحاً منها مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة والذي يمثل تدني القيمة القابلة لحصيل الذمم.

تدني قيمة الموجودات المالية

- في كل تاريخ تقرير مالي، تقوم المنشأة بتقييم فيما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تدنت إئتمانياً. يعتبر الأصل المالي قد تدني إئتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر له أثر سلبي على التدفقات النقدية المتوقعة للموجودات المالية.
- تعترف المنشأة بمخصص الخسارة الإئتمانية المتوقعه لـ:
- الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.
- الإستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- موجودات العقود.
- تقيس المنشأة مخصص الخسارة بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- يتم قياس مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة وموجودات العقود دائماً بمبلغ يساوي العمر الإئتماني للخسارة الإئتمانية المتوقعة.
- عند تحديد فيما إذا كان خطر الإئتمان لأصل مالي قد زاد بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستشرافية.
- تعتبر المنشأة الأصل المالي متعثر عندما:
- من غير المرجح أن يسدد العميل التزاماته الإئتمانية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
- يتجاوز إستحقاق الأصل المالي أكثر من ٣٦٠ يوم.
- يتم طرح مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة من القيمة الإجمالية المسجلة لهذه الموجودات.
- يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية. وتقوم المنشأة بشطب المبلغ الإجمالي للأصل المالي في حال تصفية المنشأة أو إعلان الإفلاس أو إصدار حكم محكمة برفض دعوى المطالبة بالأصل المالي.

- أراضي معدة للبيع

- يتم الاعتراف بالأراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.
- تشمل تكلفة الأراضي المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأراضي من قبل المنشأة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق للسعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

- الممتلكات الاستثمارية

- الممتلكات الاستثمارية هي ممتلكات (أراضي أو مباني-أو جزء من مبنى-أو كليهما):
- محتفظ بها من المنشأة لاكتساب إيرادات إيجارية، أو
- ارتفاع قيمتها الرأسمالية،
- أو كلاهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الاعتيادية.
- تقاس الممتلكات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الاعتراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمصروف. ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدرة بخمس وعشرون سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الاستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

- الممتلكات والمعدات

- يتم الاعتراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.
- يتم الاعتراف بالإستهلاك في كل فترة كمصروف. ويتم احتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

نسبة الإستهلاك	الفئة
%	
١٥	وسائط نقل
٢٥	أجهزة وبرامج كمبيوتر
١٥-١٠	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات
١٠	أثاث
١٥	ديكور
٢٠	مجسمات

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسائر الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات أو المعدات في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.
- يتم تحميل المبالغ التي تدفع لإنشاء الممتلكات أو المعدات بداية إلى حساب مشاريع قيد التنفيذ. وعندما يصبح المشروع جاهزاً للإستخدام يتم نقله إلى البند الخاص به من ضمن الممتلكات والمعدات.

- تدني قيمة الموجودات الغير مالية

- في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التي تظهر بها الموجودات غير المالية (الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات الإستثمارية) في قائمة المركز المالي، لتحديد فيما إذا كان هناك أي مؤشرات تدل على تدني قيمة هذه الموجودات.
- في حالة ظهور أي مؤشرات تدني، يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للموجودات لتحديد مدى خسارة التدني، وهي القيمة التي تتجاوز بها القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي قيمته القابلة للإسترداد. وتمثل القيمة القابلة للإسترداد قيمة الموجود العادلة مطروحاً منها تكاليف البيع أو قيمة المنفعة في الموجود أيهما أكبر. القيمة العادلة للموجود هي القيمة التي من الممكن تبادل الموجود عندها ما بين أطراف على علم وراغبة بالتفاوض على أساس تجاري. وقيمة المنفعة في الموجود هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقع تولدها من الموجود.
- لأغراض تقييم الإنخفاض في القيمة، يتم تجميع الأصول في أدنى المستويات التي تتوفر لها تدفقات نقدية بشكل مستقل (الوحدات المولدة للنقد). وتتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الإعتراف بخسارة التدني مباشرة من ضمن الخسائر.
- عند عكس خسارة تدني القيمة في فترة لاحقة، يتم زيادة القيمة التي يظهر بها الموجود في قائمة المركز المالي بالقيمة المعدلة التقديرية للقيمة القابلة للإسترداد بحيث لا تزيد قيمة الزيادة نتيجة عكس خسارة التدني عن قيمة التكلفة التاريخية المستهلكة في حالة عدم الإعتراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعتراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

- المخصصات

- المخصصات هي إلتزامات مالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من النفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.
- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الإعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كانت التعويضات فعلياً مؤكدة ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في قائمة الدخل بالصافي بعد طرح أي تعويضات.
- إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات بإستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الإعتراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

- الإعتراف بالإيرادات

- تعترف المنشأة بالإيراد من بيع السلع أو تقديم الخدمة عند نقل السيطرة إلى المشتري.
- تقاس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في أي عقد مبرم مع العميل والمتوقع إستلامه وتستبعد المبالغ المحصلة لصالح أطراف أخرى.

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات توزيع أرباح الإستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في إستلام دفعات.

عقود الإيجار

تقوم المنشأة في بداية عقد الإيجار بتقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن إتفاقية تأجير. وإذا كان العقد كلياً أو جزئياً ينقل الحق في السيطرة على إستخدام أصل محدد من طرف لأخر لمدة زمنية محددة مقابل عوض أو بدل محدد، فتعترف المنشأة بحق إستخدام موجودات والتزامات الإيجار بإستثناء (عقود الإيجار قصيرة الأجل والتي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المنخفضة) والتي تعترف المنشأة بمدفوعات الإيجار كمصروف تشغيل على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ما لم يكن أساس منتظم آخر يعرض بشكل أكبر الفترة الزمنية التي يتم فيها إستهلاك الفوائد الاقتصادية من الموجودات المستأجرة.

تكاليف الإقتراض

- تكاليف الإقتراض هي الفائدة والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة عند إقتراض الأموال.
- يتم إعتبار تكاليف الإقتراض كمصروفات في الفترة التي تم تكبدها.

ضريبة الدخل

- تحتسب ضريبة الدخل وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.
- تنشأ بعض الفروقات المؤقتة عندما يدخل المصروف أو الدخل في إحتساب الربح المحاسبي في فترة ولكن يدخل في إحتساب الربح الضريبي في فترة مختلفة، وبالتالي يتم الاعتراف بالتزام (موجود) ضريبي مؤجل وهو الذي يتوقع دفعه (إسترداده) في الفترات المالية المستقبلية نتيجة الفروقات بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في قائمة المركز المالي التي يتم إحتساب الضريبة على أساسها.

حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر

- تحتسب حصة السهم الأساسية من الأرباح عن طريق تقسيم الربح أو الخسارة المخصصة، على المتوسط المرجح للأسهم العادية القائمة خلال السنة.

الالتزامات الطارئة

- الالتزامات الطارئة هي التزامات محتملة تعتمد على احتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي التزامات حالية بدون إحتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالالتزامات الطارئة في القوائم المالية.

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٧٤٧	٦,٤٠٣	حساب جاري لدى البنك
١٥٢,٩١٦	-	حساب وديعة لدى البنك (*)
١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	المجموع

٤. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٠٠	١,٦٥٠	رصيد بداية السنة
١,٣٥٠	٣٠٠	التغير في القيمة العادلة
١,٦٥٠	١,٩٥٠	رصيد نهاية السنة

٥. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٥,٥٤٤	١٢٥,٥٤٤	أوراق قبض
(١٢٥,٥٤٣)	(١٢٥,٥٤٣)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض (*)
١	١	صافي أوراق القبض
٢٤,٤٩٥	١١,٧١٥	شيكات برسم التحصيل
١٣,١٥٦	٨,٩٠٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥,٤٢٣	٥,٦٤٧	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٨٨٥	٩٧٩	أخرى
٥٢٠	٥٢٠	تأمينات مستردة
٢,٠٢٠	-	تأمينات بنكية عن كفالات
٤٦,٥٠٠	٢٧,٧٦٢	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
١٦١,٩٩٩	١٢٥,٥٤٣	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض إنتقلت الحاجة إليه
(٣٦,٤٥٦)	-	رصيد نهاية السنة
١٢٥,٥٤٣	١٢٥,٥٤٣	

٦. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١١ و ١٢ كانون الثاني ٢٠٢٠ ما قيمته ٥,١٥٢,٧٨٧ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ٩٤٣,٤٣٣ دينار أردني.

٧. أراضي استثمارية

- فيما يلي بيان حركة الأراضي الإستثمارية خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٥,٧٨٣,٢٤٨	٣,٥٨١,١٢٢	إضافات خلال السنة
١,٠٠٠	-	المحول إلى مشروع قيد التنفيذ
(٢,٢٠٣,١٢٦)	-	رصيد نهاية السنة
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	

- بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الإستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١١ و ١٢ كانون الثاني ٢٠٢٠ ما قيمته ٤,٦٣٨,٥٤٣ دينار أردني بإرتفاع بقيمة ١,٠٥٧,٤٢١ دينار أردني.

٨. مشروع قيد التنفيذ

- بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ تم إبرام إتفاقية شراكة وإستثمار مع المهندس محمود إسماعيل علي السعودي و/أو إسماعيل محمود إسماعيل السعودي و/أو زيد محمود إسماعيل السعودي ويشار لهم فيما بعد بـ (السعودي)، والتي تنص على دخول السعودي في علاقة إستثمار مع شركة إستنتاج للإستثمارات العقارية لغايات إقامة مجمع تجاري على قطعة الأرض رقم (١٠٥٨) حوض (٢٣) الملفوف الغربي من أراضي عمّان والبالغ مساحتها ٢,٤١٨ متر مربع، وقد تم الإتفاق على ما يلي:

- تقييم قطعة الأرض بمبلغ ٣,٨٠٠,٠٠٠ دينار أردني وطرح الذمة الدائنة لصالح الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي البالغة ٥٠٠,٠٠٠ دينار من قيمة الأرض فتكون صافي قيمة حصة شركة إستنتاج في المشروع مبلغ ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

- أن يقوم السعودي بتنفيذ المشروع على نفقته الخاصة وفق المخططات الصادرة والموافق عليها من قبل الجهات المختصة وبسعر ٣٩٠ دينار للمتر المربع الواحد على أن يتم تقييم الأعمال المنفذة من قبل مكتب إشراف موافق عليه من قبل الطرفين إلى حين تنفيذ ما قيمته ٣,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني وبعد ذلك يصار إلى تمويل أعمال المشروع بالتساوي وبالتالي يمتلك كل فريق ما نسبته ٥٠% من قطعة الأرض حيث أن الكلفة التقريبية للمشروع مبلغ ٦,١٢٢,٥٠٠ دينار أردني.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

- تقوم شركة استاج بالموافقة على إدخال السعودي في عقد التأجير التمويلي كمستأجر ثاني ويتم تنظيم ملحق لعقد التأجير التمويلي الرئيسي لدى الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بعد الحصول على الموافقة المبدئية على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- تلتزم شركة استاج بتسديد أية تحقيقات و/ أو رسوم و/ أو ضرائب مترتبة على قطعة الأرض وتبرء ذمتها من قبل الجهات المختصة.
- تلتزم شركة استاج بنفويض الفريق الثاني و/ أو أي من مستخدميه و/ أو كادره لغايات تمكينه من متابعة إجراءات البناء وإصدار الرخص والمخططات وجميع الوثائق المطلوبة بموجب وكالة خاصة يتم تنظيمها لدى الجهات المختصة وبالتعاون مع الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.
- يلتزم السعودي بتنفيذ كافة أعمال المشروع ابتداءً من رسوم التراخيص وبدلات وضع المخططات الهندسية للمشروع وأعمال الحفر وتنفيذ أعمال المشروع بشكل كامل والإشراف على تنفيذه إلى حين إنهاء كامل أعمال المشروع وفقاً للمخططات الهندسية والحصول على إذن الأشغال للمبنى.
- يلتزم السعودي بتنفيذ أعمال المشروع خلال مدة ٢٤ شهر من تاريخ إصدار رخصة البناء من الجهات المختصة.
- يلتزم السعودي بتسمية مكتب الإشراف على المشروع بالاتفاق مع شركة استاج خطياً.
- يلتزم السعودي بضمان وكفالة أعمال البناء والمواد المستعملة فيه وأن تكون مطابقة للمواصفات لدى وزارة الأشغال العامة ونقابة المهندسين الأردنيين.
- كافة إتفاقيات البناء والتوريد وغيرها من الإتفاقيات والالتزامات المتعلقة بالمشروع يتم إبرامها مع السعودي مباشرة ولا يحق لأي جهة أو شخص مطالبة شركة استاج بأي مبالغ أو حقوق ناتجة عن هذه الإتفاقية أو الأعمال أياً كان مصدرها أو سببها.
- من المعلوم لدى (السعودي) أن من حق شركة استاج إختيار ما مساحته ٣٠٠ متر مربع لإستعمالها كمقر لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية في أي طابق من الطوابق عدا الطابق الأرضي وبسعر التكلفة وبواقع ٣٩٠ دينار للمتر مضافاً إليه حصته من ثمن قطعة الأرض.
- يتألف بند مشاريع تحت التنفيذ مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٠٣,١٢٦	٢,٢٠٣,١٢٦	أرض (*)
٣٤,٠٩٩	٣٤,٤٤٩	مصاريف حكومية
٢,٢٣٧,٢٢٥	٢,٢٣٧,٥٧٥	المجموع

- إن الأرض الواردة أعلاه من أراضي الملفوف الغربي مشتراه بموجب عقد تأجير تمويلي من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والتي كانت مملوكة لشركة ميثاق للإستثمارات العقارية ومسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي لضمان الحصول على تمويل لاحقاً.

١٠. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٩٥,٤٤٢	١٩١,٩٩٨	أمانات مساهمين
٥٨,٥٧٢	١١٧,٢٦٢	فوائد مستحقة الدفع
٢,٢٦١	٩٩,٦٣٨	مخصص ضريبة الدخل (*)
٢٢,٦١١	٣١,٢٤٥	أخرى
٥٦,٦١٩	٣٠,١٩٤	شيكات مؤجلة الدفع
٤,٨٨٣	٤,٦٥٧	مصاريف مستحقة
-	٢,٤٤٩	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
١,٢٣٥	١,١٩٨	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٣٤١,٦٢٣	٤٧٨,٦٤١	المجموع

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص ضريبة الدخل خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٦١	٢,٢٦١	رصيد بداية السنة
-	٦٢,٥٨٢	المكون خلال السنة عن سنوات سابقة
-	٣٤,٧٩٥	غرامات
٢,٢٦١	٩٩,٦٣٨	رصيد نهاية السنة

(**) تتمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل مما يلي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٦٢,٥٨٢	ضريبة دخل عن سنوات سابقة
(٦٠,٥٧٣)	-	ضريبة دخل
(٦٠,٥٧٣)	٦٢,٥٨٢	المجموع

(***) فيما يلي بيان الحركة الحاصلة على الموجودات الضريبية المؤجلة خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٠,٠٨٠	١١٨,٢٦٨	رصيد بداية السنة
٦٠,٥٧٣	-	المكون خلال السنة
(٢,٣٨٥)	-	الإستبعادات
١١٨,٢٦٨	١١٨,٢٦٨	رصيد نهاية السنة

(***) لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم وبعض الشركات التابعة، وفيما يلي تفاصيل الوضع الضريبي لها:

اسم الشركة	الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	٢٠١٢، ٢٠١٣، ٢٠١٤، ٢٠١٥، ٢٠١٦ و ٢٠١٨
شركة استاج للاستثمارات العقارية	٢٠١٨
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٢٠١٥

– ويرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإن مخصص ضريبة الدخل كافٍ وإن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم إستردادها في السنوات اللاحقة، علماً بأنه تم تقديم الإقرارات الضريبية لغاية تاريخه.

١١. إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي

يمثل هذا البند قيمة المبلغ المستغل من التمويل الممنوح للشركة من قبل الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والبالغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني والذي يسدد دفعة واحدة من تاريخ ١٠ أيلول ٢٠٢٠.

١٢. الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

– يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي ربع رأسمال الشركة المصرح به. إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

– للهيئة العامة وبعد إستنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

– يتم تكوين الإحتياطي الإجباري وفقاً لأحكام قانون الشركات الأردني بإستقطاع نسبة ١٠% من صافي ربح السنة، ويتوقف هذا الإقتطاع متى بلغ الإحتياطي رأسمال الشركة. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع.

– للهيئة العامة وبعد إستنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في إجتماع غير عادي إطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الإحتياطي الإجباري، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

١٣. إيرادات أخرى

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٩٥٠	٣,١٩٤	فوائد بنكية
		رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق
٣٦,٤٥٦	-	قبض إنتفت الحاجة إليه
٦١١	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٥١,٠١٧	٣,١٩٤	المجموع

١٤. مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٣,٩٢٠	١٦٦,٨٦٠	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٣٤,٧٩٥	غرامات
١٨,٨٢٧	١٩,٢٤٦	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٦,٧٦١	١٧,٥٣٩	أتعاب مهنية
١١,٠٧١	١١,١٠٤	إستهلاكات
١٠,٧٧٦	١٠,٦٥٠	إشتراكات
١٣,٧٧٠	٨,٢٦٢	إيجارات
٧,٦٧٠	٦,٨٦٤	مياه وكهرباء ومحروقات
٥,٤٢٤	٤,٥٣٠	رسوم ودعاوى قضائية
٢,٣٦٠	٣,٦٠٧	رسوم ورخص حكومية
٢,٧٣٧	٣,٢٥٧	إتصالات
٣,٢٦٠	٢,٦٢٦	تأمين صحي
١,٧٣٥	١,٦٣٢	تأمين
٧٠٥	١,٤٥٣	دعاية وإعلان
٧٥٠	١,٣٥٠	إجتماعات
٣,١٩١	١,١٠٢	صيانة
١,١٠٤	٩١٥	قرطاسية ومطبوعات
١,٣٢٣	٧٩٠	متفرقة
٣٠٩	٥٢١	ضيافة
٣٣٠	٢٩٥	بدل تنقلات
٢٤٥	٢٥٧	نظافة
٥٣٠	٣٧	بنكية
٢٦٦,٧٩٨	٢٩٧,٦٩٢	المجموع

١٥. حصة السهم الأساسية من الخسارة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	
(٢٠٤,٤٨٧)	(٤١٥,٤٧٠)	خسارة السنة
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(-/٠٢٢) دينار أردني	(-/٠٤٤) دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الخسارة

١٦. الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة

- بلغت الخسائر المتراكمة لشركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ وقدره ٣٨,٣١٥ دينار أردني أي ما نسبته ٦٤% من رأسمال الشركة.
- بلغت الخسائر المتراكمة لشركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ١٥,٣٨١ دينار أردني أي ما نسبته ١٥٤% من رأسمال الشركة.
- وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه [إذا زادت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة على نصف رأسمالها، فيترتب على مديرها أو هيئة المديرين فيها دعوة الهيئة العامة للشركة إلى إجتماع غير عادي لتصدر قرارها إما بتصفية الشركة أو باستمرار قيامها بما يحقق تصحيح أوضاعها، وإذا لم تتمكن الهيئة العامة من اتخاذ قرار بهذا الشأن خلال إجتماعين متتاليين فيمنح المراقب الشركة مدة لا تزيد على شهر لاتخاذ القرار، وإذا لم تتمكن من ذلك فتتم إحالة الشركة للمحكمة لغايات تصفيتا إجبارية وفقاً لأحكام القانون، أما إذا بلغت خسائر الشركة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتا، إلا إذا قررت الهيئة العامة في إجتماع غير عادي زيادة رأسمالها لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على أن لا يزيد مجمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين]. وحسب الخطة المستقبلية الموضوعة من قبل إدارة الشركة فإنها بصدد إطفائها في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠٢٠.

١٧. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

يتم مراجعة مكونات رأس المال بشكل منتظم ويتم الأخذ بعين الاعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة فيه، كما يتم التحكم برأس المال لضمان إستمرارية الأعمال وزيادة العوائد من خلال تحقيق التوازن الأمثل بين حقوق الملكية والديون.

ب. مخاطر سعر الصرف

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية بالعملات الأجنبية مما يفرض نوعاً من المخاطر نتيجة لتقلبات أسعار صرف هذه العملات خلال السنة.
- تتم إدارة هذه المخاطر عن طريق إجراءات خاصة بأسعار الصرف الأجنبي.
- إن معظم التعاملات بالعملات الأجنبية تتمثل في المعاملات بالدولار الأمريكي حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت بالنسبة للدولار الأمريكي.

ج. مخاطر سعر الفائدة

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق.
- تنشأ مخاطر سعر الفائدة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات بأسعار الفائدة السوقية الناتجة عن عمليات الإقراض أو الإيداع في البنوك.
- تتم إدارة المخاطر عن طريق المحافظة على الجمع ما بين أرصدة أسعار الفائدة المتقلبة والثابتة خلال السنة المالية بطريقة ملائمة.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الفائدة.

د. مخاطر السعر الأخرى

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر سعر الصرف) سواء تسبب في هذه التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو الجهة التي أصدرتها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تنشأ مخاطر السعر الأخرى للأدوات المالية نتيجة الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية. على الرغم من ذلك، لا تعتبر هذه المخاطر ذات أهمية طالما أنه لم يتم المتاجرة الفعلية بهذه الإستثمارات.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

– يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في الأسعار المعلنة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، مع إشتراط عدم تغير باقي المتغيرات الأخرى:

الأثر على الربح والخسارة		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩	
وَحقوق الملكية	التغير في السعر		
دينار أردني	%		
٩٨ ±	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
الأثر على الربح والخسارة		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	
وَحقوق الملكية	التغير في السعر		
دينار أردني	%		
٨٣ ±	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	

٥. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتنفيذ إلتزاماته.
- تم وضع سياسات إئتمانية توضح كيفية التعامل مع الأطراف القادرة على سداد الديون والحصول على ضمانات ملائمة عند اللزوم كوسيلة لتقليل مخاطر الخسائر المالية الناتجة عن العجز في تسديد الديون.
- يتم مراقبة معدلات الإئتمان بانتظام للجهات المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة.
- يتم تقييم الإئتمان بصورة مستمرة من ناحية الأوضاع والظروف الإقتصادية للجهة المدينة.
- تمثل القيم التي تظهر بها الموجودات المالية في القوائم المالية الحد الأقصى من نسب التعرض لمخاطر الإئتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

٦. مخاطر السيولة

- هي مخاطر عدم القدرة على سداد الإلتزامات المالية التي تمت تسويتها من خلال تسليم نقد أو موجود مالي آخر.
- تتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق الرقابة على التدفقات النقدية ومقارنتها مع تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

سنة واحدة فأكثر		أقل من سنة		الوصف
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
-	-	١٥٥,٦٦٣	٦,٤٠٣	نقد ونقد معادل
-	-	-	-	موجود مالي بالقيمة العادلة
-	-	١,٦٥٠	١,٩٥٠	من خلال الربح أو الخسارة
-	-	٣٣,٣٤٤	١٨,٨٦٢	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
-	-	١٩٠,٦٥٧	٢٧,٢١٥	المجموع
				المطلوبات المالية:
-	-	٣٣٩,٣٦٢	٣٧٩,٠٠٣	أرصدة دائنة أخرى
٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	-	-	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٥٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	٣٣٩,٣٦٢	٣٧٩,٠٠٣	المجموع

١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

- تقوم المنشأة بتصنيف طرق قياس القيمة العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في عمل طرق القياس. وفيما يلي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية التي تم تقييمها:
- المستوى (١): أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى (٢): مدخلات غير الأسعار المعلنة ضمن المستوى (١) والقابلة للملاحظة للموجود أو المطلوب، إما بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (مثل المشتق من الأسعار).
- المستوى (٣): مدخلات للموجود أو المطلوب التي ليست على أساس معلومات السوق القابلة للملاحظة.

المستويات		٣١ كانون الأول ٢٠١٩
المجموع	١	الموجودات المالية
دينار أردني	دينار أردني	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٩٥٠	١,٩٥٠	

١٩. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وهي على النحو التالي:

أرباح محتفظ بها

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	(خسائر متراكمة)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة استاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٢٥٤,٠٢١	٢,١٨٥,٨٣٧	٤٨,١٨٤
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٦٠,٠٠٠	١,٠٠٢,٦٥٢	٩٨٠,٨٥٧	(٣٨,٣١٥)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٣٥,٠٠٠	٣,٢٢١,٥٨٢	٣,١٩٤,٤٥٧	(١١,٧١٢)
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٣٩,٢٠٣	(١٥,٣٨١)