

شركة بيت المال للايداع والاستثمار للإسكان

بيتنا م.ع.م

التقرير السنوي

لعام 2018

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

المحتويات

- 1- كلمة رئيس مجلس الإدارة .
- 2- تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2018 .
- 3- البيانات المالية للشركة للسنة المنتهية في 2018/12/31.
- 4- تقرير مدققي الحسابات
- 5- الإقرارات

1- كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يسعدني أن أرحب بكم أجمل ترحيب وأن أشكركم على حضوركم ومشاركتكم اجتماع الهيئة العامة للشركة لهذا العام والذي نعرض فيه التقرير السنوي عن أعمال الشركة متضمنا بياناتها المالية وتقرير مدقق الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 2018/12/31 وذلك عملا بأحكام المادة 171 من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 وتعديلاته .

السيدات والسادة ،،

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

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

معاوية ظبيان

رئيس مجلس الإدارة

2- تقرير مجلس الإدارة

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

أ- أنشطة الشركة الرئيسية :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة .

(22,979,048) ديناراً اثنان وعشرون مليوناً وتسعمائة وسبعة وستون وستمائة وثلاثة ديناراً .

ثانيا : وصف للشركات التابعة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها

1. شركة حراج اليرموك محدودة المسؤولية (منطقة حرة)

تاريخ التأسيس : 1999/5/4.

رأس المال : 30000 دينار أردني.

غايات الشركة :

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

2. الحصول على القروض اللازمة لغايات أعمالها.

3. استئجار وشراء الأراضي اللازمة لغايات عمل الشركة.

2 . شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة

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

رأس المال : 30000 دينار أردني

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

شركة مساهمة عامه برأسمال وقدره 2250000 دينار أردني.

غايات الشركة :

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

3. شركة الشعب الأولى للسياحة والتكنولوجيا محدودة المسؤولية

تاريخ التأسيس : 1996/7/20.

رأس المال : 50000 دينار أردني.

غايات الشركة :

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

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

تاريخ التأسيس : 2004/12/1.

رأس المال : 100000 دينار أردني.

غايات الشركة :

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

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

أ- نبذة تعريفية بأشخاص مجلس الإدارة :-

الاسم	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية	تاريخ الانضمام للمجلس
1 المهندس معاوية هشام بدر الدين ظبيان / رئيس مجلس الإدارة	1956	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	1983
2 السيد محمد خير الكيلاني	1936	ماجستير	مهندس	2017/09/19
3 المهندس / عباد عبدالرحمن اسبيتان نائب رئيس مجلس الإدارة	1949	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	2017
4 السيد نبيل محمد علاونه	1945	بكالوريوس	مهندس	2017
5 المهندس فريون فيصل المجالي	-	بكالوريوس هندسة مدنية	مهندس	2018/04/17
6 السيد طارق خير	-	بكالوريوس هندسة مدنية	أعمال مقاولات	2018/04/17
7 السيد فارس حموده	-	بكالوريوس هندسة مدنية	رجل اعمال	2018/04/17

ب - نبذة تعريفية بأشخاص الإدارة العليا :-

الاسم	تاريخ الميلاد	الشهادة العلمية	الخبرات العملية
1 المهندس محمد خير الكيلاني*	1949	بكالوريوس هندسة سنة 1971	مدير عام الشركة -

* تم الموافقة على قبول استقالة المدير العام محمد خير الكيلاني بتاريخ 2018/11/15 وتعين المهندس عباد اسبيتان مديرا عام بتاريخ 2018/11/26 .

رابعا : 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 2017/12/31	عدد الأسهم المملوكة 2018/12/31
-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

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

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

سادسا : 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 امتيازتم الحصول عليها من قبل الشركة .

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

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

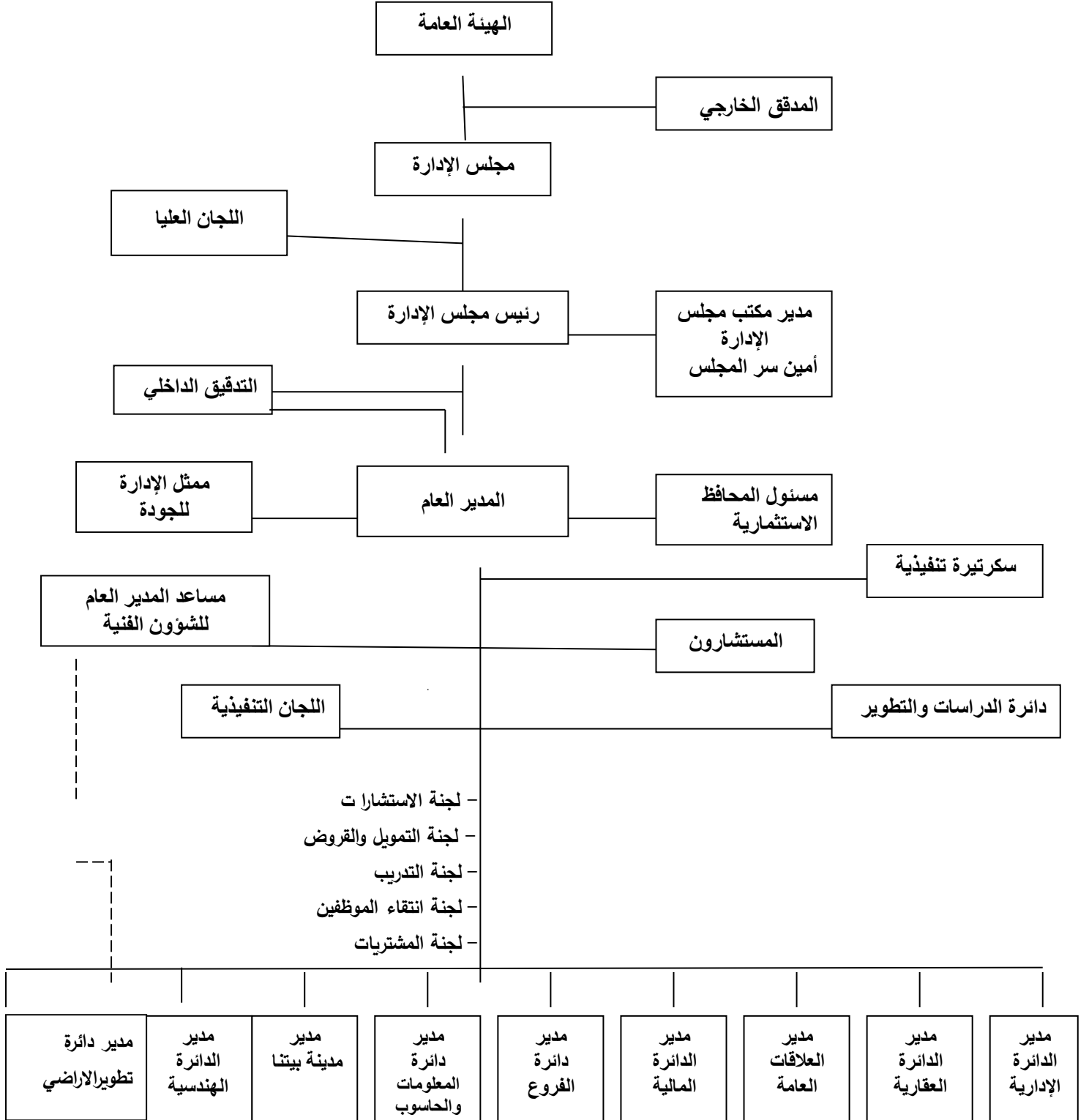
ثامناً :وصف لأي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها اثر مادي على عملاالشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية،الإفصاح عن تطبيق الشركة لمعايير الجودة الدولية .

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

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

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

أ- الهيكل التنظيمي :



ب - عدد الموظفين وفئات مؤهلاتهم :-

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

عاشرا :وصف للمخاطر التي تتعرض الشركة لها

- المخاطر في قطاع العقارات :

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

- المخاطر الطبيعية :

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

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

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

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

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

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق 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)	الأرباح النقدية الموزعة	صافي حقوق المساهمين	أسعار الأوراق المالية نهاية السنة
2014	(8,290)	-	12,173,884	**
2015	(20,832)	-	12,153,552	**
2016	(169 ,579)	-	11,983,479	**
2017	(651,794)		11,088,997	**
2018	(17,430)		11,072,795	

* معاد بيانه

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

النسبة المالية		للسنة المنتهية في 2018/12/31	للسنة المنتهية في 2017/12/31
1	نسبة دوران السهم	*	*
2	مضاعف سعر السهم	*	*
3	العائد على الاستثمار	(0.0045 %)	(1.6 %)
4	العائد إلى حقوق المساهمين	(0.015 %)	(5.8 %)
5	العائد إلى رأس المال المدفوع	(0.0087 %)	(3.2 %)
6	العائد إلى المبيعات	(122 %)	(2.1 %)
7	نسبة الملكية	% 28	% 28
8	نسبة التداول	% 236	% 129

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

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

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

بلغت أتعاب مدققي الحسابات للعام 2018 مبلغ 2500 دينار يضاف لها ضريبة المبيعات

سابع عشر :بيان بعدد الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة والمملوكة من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة 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 الإدارة العليا :

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2017	عدد الأسهم 2018
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	المهندس محمد خير الكيلاني
2	1200678226	شركة ظبيان اخوان	101,000	السيد نبيل علاونه
3	1205411134	شركة الساحل الشرقي للوكالات التجارية	100,000	المهندس معاوية هشام ظبيان
4	1043957175	شركة العرموطي وشركاه	100,000	المهندس عباد عبدالرحمن اسبيتان
5		موارد اشتقينا للتسويق العقاري	11100	السيد سامر عصفور
6		طلة عمان للتطوير العقاري	10800	المهندس فريون المجالي

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

الرقم المتسلسل	أسماء المساهمين	عدد الأسهم لعام 2017	عدد الأسهم لعام 2018
1	تالا معاوية ظبيان	125,000	125,000
2	رانية محمد وجيه القلعي	12,525	12,525
3	ياسمين معاوية ظبيان	110,000	110,000
4	نور معاوية ظبيان	125,000	125,000
5	عبد الرحمن غسان عصفور	12,666	12,666
6	ياسمين غسان عصفور	12,666	12,666
7	غسان زهدي طاهر عصفور	174,987	174,987
8	زينة غسان زهدي عصفور	12,666	12,666
9	هيا غسان زهدي عصفور	16,961	16,961
10	خالد هشام ظبيان	112,108	112,108
11	عزيزه هشام بدرالدين ظبيان	18,608	18,608
12	معن هشام ظبيان	100	100
13	عمر هشام معن ظبيان	10,000	10,000
14	عبدالله معن هشام ظبيان	10,108	10,108

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

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

الوصف	الاسم	الرواتب والأجور	الأتعاب	المكافآت
المدير العام	المهندس محمد خير الكيلاني *	-	-	-

ب- المزايا التي يتمتع به أعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا لعام 2018

ج- سفر وبدلات أعضاء مجلس الإدارة .

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

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

لا توجد تبرعات ومنح خلال 2018

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

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

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 .

3- البيانات المالية

4- تقرير مدققي الحسابات

5- الإقرارات

إقرار

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

رئيس مجلس الإدارة
المهندس معاوية ظبيان

المدير المالي
أمجد جروان

إقرار

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

رئيس مجلس الادارة
المهندس معاوية ظبيان

إقرار

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

رئيس مجلس الادارة
المهندس معاوية ظبيان

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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018

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

الفهرس

البيان	الصفحة
-	1 تقرير مدقق الحسابات المستقل
أ	2 قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الاول 2018
ب	3 قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018
ج	4 قائمة التغيرات الموحدة في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018
د	5 قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018
-	6-24 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 1 - 29

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا" المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2018، 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. إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في 31 كانون الأول 2018، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

- في عام 2007، تمت عملية سوء استخدام للنقد المتفق من العمليات في فرع الشركة / ببادر وادي السير بقيمة (1,951,88) دينار. القضية ما تزال قيد النظر لدى محكمة أمن الدولة. لم تقم الشركة باستدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة من عملية سوء الاستخدام.
 - هنالك قضايا بين الشركة ودائرة ضريبة الدخل حول ضرائب مستحقة على الشركة بمبلغ (6,451,804) دينار عن سنوات سابقة، ولم يتم اخذ مخصصات كافية لتغطية هذه المستحقات.
 - الإيضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 29 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية.
- لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة.
- نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

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

أمر 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.

أمر التدقيق الهامة	كيف قمنا بالاستجابة لأمر التدقيق الهامة
الانخفاض في قيمة الذمم والدفعات على حساب الاستثمارات	إن إجراءات التدقيق شملت دراسة إجراءات الرقابة المستخدمة من الشركة على عملية تحصيل الذمم التجارية والدفعات على حساب الاستثمارات، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم التجارية والدفعات على حساب الاستثمارات وذلك من خلال تقييم فرضيات الإدارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوفرة حول مخاطر الذمم الأجلة والدفعات على حساب الاستثمارات، هذا وتم زيادة المخصصات هذا العام لها، علماً بأن بعض الشركات التابعة هي تحت التصفيه.
تقييم الاستثمارات غير المدرجة في أسواق منظمة	تتضمن إجراءات التدقيق فهم الإجراءات الداخلية لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة في أسواق مالية وفحص مدى فعاليتها، إضافة الى تقييم الفرضيات والتقدير 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.
من مهام الإدارة القيام بتقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأسهم من خلال الافتراضات المتوقعة، ونظراً لأهميتها فإنها تعتبر من المخاطر الهامة.	

معلومات أخرى

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

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

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

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

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

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

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

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

AUDIT BUREAU
Ibrahim Yasin & Co.

Public Accountants & Management Consultants

دار التدقيق

شركة إبراهيم ياسين وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون إداريون

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

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

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

فقرة توضيحية

- تعتمد استمرارية الشركة على مدى توفر السيولة اللازمة لذلك.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في 26 تشرين الثاني 2020

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



شركة بيت المال للأدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"

شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة أ			قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الاول 2018	
2017	2018	إيضاحات	الموجودات	
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات غير المتداولة	
1,524,420	1,524,420	4	الممتلكات والآلات والمعدات	
(1,337,723)	(1,351,493)	4	الاستهلاك المتراكم	
186,697	172,927		صافي الممتلكات والآلات والمعدات	
660,979	668,147	5	مشاريع قيد التنفيذ	
15,609,811	15,548,827	6	استثمارات عقارية	
785,405	773,576	7	استثمارات المشاركة المنتهية بالتملك	
1,321,900	1,322,900	9	دفعات على حساب استثمارات	
4,402,811	4,492,671	10	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر	
22,967,603	22,979,048		مجموع الموجودات غير المتداولة	
			الموجودات المتداولة	
13,028,835	13,028,835	11	ذمم أطراف ذات علاقة	
1,982,634	1,982,746	12	أرصدة مدينة أخرى	
27,410	24,966	13	أقساط عقارات مبيعة (بالصافي)	
461,625	467,513	14	ذمم مدينة (بالصافي)	
14,694	15,795	15	نقد وما في حكمه	
15,515,198	15,519,855		مجموع الموجودات المتداولة	
38,482,801	38,498,903		مجموع الموجودات	
			المطلوبات وحقوق المساهمين	
			حقوق المساهمين	
20,000,000	20,000,000	1	رأس المال	
3,318,731	3,319,959		احتياطي اجباري	
(242,688)	(271,168)	10.1	احتياطي القيمة العادلة	
(279)	(279)	17	اسهم الخزينة	
(11,986,767)	(11,975,717)		خسائر مدورة - قائمة ب	
11,088,997	11,072,795		صافي حقوق الملكية العائد على المساهمين	
11,088,997	11,072,795		مجموع حقوق المساهمين	
			مطلوبات غير متداولة	
6,115,097	6,189,670		مساهمات مشروطة التوظيف	
3,535,429	3,535,429		حسابات مشروطة التوظيف	
9,650,526	9,725,099		مجموع المطلوبات غير المتداولة	
			مطلوبات متداولة	
6,161,750	6,156,750	16	محفظة شهادات الاستثمار مستحقة	
2,022,515	2,011,568	18	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة	
696,429	696,429	19	مخصصات مختلفة	
2,545,412	2,552,831	20	أرصدة دائنة أخرى	
6,317,172	6,283,431	21	ذمم دائنة	
17,743,278	17,701,009		مجموع المطلوبات المتداولة	
38,482,801	38,498,903		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	

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

قائمة ب

قائمة الدخل الموحد للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
301,483	214,132	22	الإيرادات
(1,056,265)	(212,580)	25	المصاريف الادارية والعمومية
(53,427)	(13,770)		استهلاك الممتلكات والمعدات
(27,877)	(65,908)		استهلاك العقارات
184,292	90,404	23	أرباح (خسائر راسمالية)
(651,794)	12,278		ربح السنة قبل الضريبة
0	0		مخصص ضريبة دخل
0	(1,228)		احتياطي اجباري
(651,794)	11,050		ربح السنة بعد الضريبة
الدخل الشامل الآخر:			
(242,688)	(28,480)		خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من
			خلال الدخل الشامل الآخر
(242,688)	(28,480)		الدخل الشامل الآخر للسنة
(894,482)	(17,430)		مجموع الدخل الشامل للسنة
ربح (خسارة) السهم :			
(0.033)	0.001	24	ربح (خسارة) السهم -دينار/ سهم

قائمة ج

التغير بالقيمة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها4

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

قائمة د

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2018

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(651,794)	12,278	ربح (خسارة) السنة
		تعديلات على بنود غير نقدية :
13,756	13,770	استهلاك الممتلكات والمعدات
29,298	48,427	استهلاك استثمارات عقارية
(184,292)	(90,404)	أرباح رأسمالية
		التغير في بنود رأس المال العامل :
703,626	(10,947)	ذمم اطراف ذات علاقة
301	(112)	ارصدة مدينة اخرى
2,905	2,444	أقساط عقارات مباحة (بالصافي)
484,624	(5,888)	ذمم مدينة (بالصافي)
(14,600)	(5,000)	محفظة شهادات الاستثمار مستحقة
74,973	7,419	أرصدة دائنة أخرى
59,141	(33,741)	ذمم دائنة
(557,896)	0	مخصصات مختلفة
(39,958)	(61,754)	النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(127,786)	(7,168)	مشاريع قيد التنفيذ
(64,379)	73,481	استثمارات عقارية
(103,623)	11,829	استثمارات المشاركة المنتهية بالتملك
239,688	(89,860)	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الاخر
19,581	0	الممتلكات والمعدات
(36,519)	(11,718)	صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
62,140	74,573	مساهمات مشروطة التوظيف
11,890	0	حسابات مشروطة التوظيف
74,030	74,573	صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الأنشطة التمويلية
(2,447)	1,101	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
17,141	14,694	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
14,694	15,795	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة - قائمة أ

1. الكيان القانوني والنشاط

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

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

2. السياسات المحاسبية الهامة

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

2.1- أسس الإعداد

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

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

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

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

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

2-2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

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

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

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

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

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

3.2 ترجمة العملات الأجنبية

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

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

4-2 ممتلكات وآلات ومعدات

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

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

5-2 مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمصاريف المباشرة.

6-2 الاستثمارات العقارية

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

7-2 الاستثمارات في شركات حليفة

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

8-2 التدني في قيمة الموجودات غير المالية

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

9-2 الموجودات المالية

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

10-2 ذمم مدينة

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

11-2 التدني في قيمة الموجودات المالية

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

12-2 النقد وما في حكمه

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

11-2 ذمم دائنة

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

12-2 مخصصات

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

13-2 الاحتياطي الإجمالي

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

14-2 الاعتراف بالإيرادات

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

4. الممتلكات والآلات والمعدات

يتألف هذا البند مما يلي:

التكلفة	أراضي	مباني	أثاث وديكور وأجهزة	آليات ومعدات وسيارات	أنظمة وبرامج وأجهزة	المجموع
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
كما في 31 كانون الأول 2017	40,819	325,293	447,991	486,028	224,289	1,524,420
الإضافات	0	0	0	0	0	0
استيعادات	0	0	0	0	0	0
كما في 31 كانون الأول 2018	40,819	325,293	447,991	486,028	224,289	1,524,420
الاستهلاك المتراكم						
كما في 31 كانون الأول 2017	0	186,288	441,291	486,009	224,135	1,337,723
الإضافات	0	13,012	758	0	0	13,770
كما في 31 كانون الأول 2018	0	199,300	442,049	486,009	224,135	1,351,493
صافي القيمة الدفترية						
كما في 31 كانون الأول 2017 - قائمة أ	40,819	139,005	6,700	19	154	186,697
كما في 31 كانون الأول 2018 - قائمة أ	40,819	125,993	5,942	19	154	172,927

* - لا يوجد سجل تفصيلي للموجودات الثابتة

5. مشاريع قيد التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
533,193	660,979	كما في أول كانون الثاني
127,786	7,168	إضافات خلال العام
660,979	668,147	كما في 31 كانون الأول

لم يتم انجاز هذه المشاريع حتى تاريخه .

6. استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
2,959,480	2,946,923	6.1 عقارات معدة للاستثمار بالكلفة
(822,502)	(870,929)	6.2 مخصص استهلاك عقارات معدة للاستثمار
2,136,978	2,075,994	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
15,609,811	15,548,827	المجموع

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

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

6.2 يتم استهلاك العقارات المعدة للاستثمار بنسبة 2% سنويا .

7. استثمارات المشاركة المنتهية بالتملك

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
1,140,310	1,089,104	استثمارات بالمشاركة
652,684	692,061	استثمارات البيع بالتقسيط
1,792,994	1,781,165	مجموع الاستثمارات
(1,007,589)	(1,007,589)	مخصص مخاطر الاستثمار
785,405	773,576	المجموع

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

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

9. دفعات على حساب استثمارات

يمثل هذا البند والبالغ قيمته 1,322,900 دينار المبلغ المدفوع للشركة الحديثة لمراكز التسوق ولم يتم التأكد من طبيعة هذا المبلغ وتأييده. علماً أن هذه الأسهم غير مدرجة في السوق المالي ولم يتم تسجيلها باسم الشركة بعد.

10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
4,495,499	4,613,839	10.1 استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة
150,000	150,000	استثمارات في أسهم شركة ارض النمو المساهمة العامة
(242,688)	(271,168)	10.2 تعديلات القيمة العادلة
4,402,811	4,492,671	المجموع

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

احالتها للتصفية الاجبارية في عام 2019.

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

لعام 2017

11. ذمم جهات ذات علاقة (مدينة)

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
12,730,349	12,730,349	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
13,778,835	13,778,835	المجموع
(750,000)	(750,000)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
13,028,835	13,028,835	صافي ذمم جهات ذات علاقة

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

* : من ضمن المبلغ ذمة شركة المول للاستثمار مبلغ (2949138 دينار) ويمثل هذا المبلغ عوائد استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة مستحق للشركة منذ عام 2012 ولم يسدد لتاريخه علما ان شركة المول للاستثمار تم احوالها للتصفية الاجبارية في عام 2019.

لم يتم التأكد من ارصدة حسابات ذمم ذات علاقة في نهاية العام .

لم يتم اخذ مخصص ديون مشكوك بتحصيلها كافي لمواجهة ارصدة الذمم ذات العلاقة .

12. ارصدة مدينة اخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
1,951,880	1,951,880	مدفوعات معلقة **
30,754	30,254	تأمينات مستردة
0	612	إيرادات ايجار مستحقة
1,982,634	1,982,746	المجموع

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

13. أقساط عقارات مبيعة (بالصافي)

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018
دينار أردني	دينار أردني
484,088	481,644
(456,678)	(456,678)
27,410	24,966

أقساط العقارات المبيعة

مخصص أقساط عقارات مبيعة مشكوك في تحصيلها

المجموع

لم يتم تاييد ارصدة أقساط العقارات المبيعة في نهاية العام .

14. ذمم مدينة

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018
دينار أردني	دينار أردني
1,029,729	1,022,457
40,748	41,347
1,738,816	1,751,527
226,416	226,266
3,035,709	3,041,597
(2,574,084)	(2,574,084)
461,625	467,513

ذمم مدينة عامة

ذمم موظفين

ذمم عقارية

ذمم أخرى

مجموع الذمم

مخصص تدني الذمم المدينة

المجموع

لم يتم تاييد ارصدة هذه الحسابات في نهاية العام .

* من ضمن حساب الذمم المدينة رصيد شركة الحدود .

* شركة الحدود للاستثمار تحت التصفية الإجبارية.

15. نقد وما في حكمه

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018
دينار أردني	دينار أردني
6,489	7,233
8,205	8,562
14,694	15,795

نقد في الصندوق

نقد لدى البنوك *

المجموع

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

16. محفظة شهادات الاستثمار مستحقة

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

17. اسهم الخزينة

يتألف هذا البند مما يلي:

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

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

18. مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
128,058	128,058	شركة فندق المقصورة
1,798,257	1,787,310	ذمم رئيس مجلس الإدارة - معاوية هشام ظبيان
96,200	96,200	مكافآت مستحقة لمجلس الإدارة
2,022,515	2,011,568	المجموع

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

19. مخصصات مختلفة

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
96,162	96,162	مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
162,386	162,386	مخصص قضايا
437,881	437,881	مخصصات أخرى
0	0	مخصص شركات تابعة تحت التصفية *
696,429	696,429	المجموع

20. أرصدة دائنة أخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
653,268	674,909	أمانات الضمان الاجتماعي
93,657	93,269	أمانات ضريبة الدخل
247,413	246,870	أمانات مساهمين
87,352	87,352	أمانات الضريبة على العوائد
94,324	89,288	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
0	2,390	مصاريف مستحقة
227,535	216,755	إيرادات مقبوضة مقدما
354,528	354,528	دفعات مقدمة من العملاء *
82,423	82,558	حسابات وسيطة
2,545,412	2,552,831	المجموع

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

21. ذمم دائنة

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
1,054,542	1,018,531	ذمم دائنة عامة
73,808	77,128	ذمم موظفين
124,583	123,533	ذمم عقارية
413,834	413,834	صندوق دعم البحث العلمي
4,650,405	4,650,405	دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
6,317,172	6,283,431	المجموع

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

22. الإيرادات

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
103,923	105,071	إيرادات التمويل الممنوح
62,274	127,966	عوائد الاستثمار في العقارات (إيجارات)
10,340	9,485	إيرادات قروض المراجعة
1,059	1,992	إيراد خصم المحافظ
123,887	(30,382)	إيرادات متنوعة
301,483	214,132	

23. أرباح (خسائر) رأسمالية

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

24. حصة السهم من ربح (خسارة) الفترة

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردني	دينار أردني	
(651,794)	12,278	ربح (خسارة) السنة
20,000,000	20,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(0.033)	0.001	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة (دينار/سهم)

25. المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

2017	2018	
دينار أردنى	دينار أردنى	
136,036	137,846	الرواتب والاجور
14,170	14,179	مساهمه الضمان الاجتماعي
16,895	0	مساهمه صندوق الادخار
4,792	600	مكافآت الموظفين
9,420	6,500	اتعاب مهنية
12,350	13,200	استشارات واتعاب مهنية
258	40	دعايه واعلان
45,030	5,678	رسوم حكوميه
8,687	1,900	ضريبة مسققات عن العقارات المباعة
1,847	722	بريد وبرق وهاتف
13,502	14,708	تأمين
15,976	2,400	مصاريف سيارات
750	255	مصاريف حراسه
3,320	2,633	مصاريف وصيانه و نظافة
7,764	5,586	مصاريف كهرباء ومياه
1,041	841	مصاريف ضيافه
2,517	259	مصاريف قرطاسيه ومطبوعات
4,673	4,495	مواصلات داخلية
7,237	425	مصاريف متفرقة
0	313	مصاريف بنكية
750,000	0	مصرف ديون مشكوك في تحصيلها
1,056,265	212,580	المجموع

26- إدارة المخاطر المالية:

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

مخاطر السوق

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

مخاطر الائتمان

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

مخاطر السيولة:

إن مخاطر السيولة هي مخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة. الشركة مؤقداً بلغت نسبة السيولة للشركة 0.91 % للأعوام 2018 و 2017 على التوالي.

التقديرات والاجتهادات المحاسبية ذات الأهمية

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

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

مخصص تدني الذمم المدينة والاستثمارات المشكوك في تحصيلها:

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

القيمة العادلة للموجودات المالية:

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

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

ضريبة الدخل:

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

27. إدارة رأس المال:

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على حقوق الشركاء والدائنون وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق الشركاء. لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة .

28- كتاب المحامي والمستشار الضريبي

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

29. أرقام المقارنة:

- تم إعادة تصنيف بعض بنود القوائم المالية لأغراض المقارنة .