

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 ٢٠٢٤

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

فهرس

صفحة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

١	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤
٢٢-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

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 ٢٠٢٤، 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 الجوهرية.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها 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 اعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

أمر 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 الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

نطاق التدقيق

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

حسب متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فإن الممتلكات الاستثمارية تقاس مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات ويتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية 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 إحساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

الاستثمارات العقارية



معلومات أخرى

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

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

فيما يخص تدقيق القوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث نأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة 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 موحدة 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 عالٍ 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 جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي يمكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية 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 الموحدة، 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 جوهريّة 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.


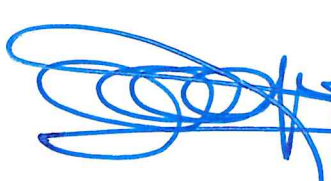
- الإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة الشركة على الإستمرارية كمنشأة مستمرة. فإذا إستنتاجنا عدم وجود تيقن جوهري، فنحن مطالبون 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 الموحدة 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 الموحدة 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 ٢٠ شباط ٢٠٢٥

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات المتداولة
٣٣,٧٦٣	٣٥,٤٣٩		حسابات جارية لدى البنوك
٥٤,٩٣٧	٥٥,٦٤٦	٣	ذمم تجارية مدينة
٧,٢٦٨	٣,٩٤٤	٤	أرصدة مدينة أخرى
١٠١,٨٢٢	١٠١,٨٢٢		موجودات ضريبية مؤجلة
-	-	٥	مكاتب معدة للبيع
٤,١٩٣,١٨٩	٤,١٩٣,١٨٩	٦	أراضي معدة للبيع
٤,٣٩٠,٩٧٩	٤,٣٩٠,٠٤٠		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
-	٤,٩٧٨		شيكات برسم التحصيل - الجزء غير المتداول
٢,٧٢٤,٧٣٥	٢,٧٢٤,٧٣٥	٧	أراضي استثمارية
٩٣٧,٦٦٠	٩٣٧,٦٦٠	٨	مشروع قيد التنفيذ
٢,١٥١,٠٢٦	١,٨٨٧,٨٩٢	٩	ممتلكات استثمارية
١٨٦,٣٤٤	١٧٤,٤٧٣	١٠	ممتلكات ومعدات
٥,٩٩٩,٧٦٥	٥,٧٢٩,٧٣٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٠,٣٩٠,٧٤٤	١٠,١١٩,٧٧٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٥١٩,٩٥٩	٤٣٩,٨٧٥	١١	أرصدة دائنة أخرى
١,٠١٧,٠٤٨	٩٥٣,٠٠٠	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١,٥٣٧,٠٠٧	١,٣٩٢,٨٧٥		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
٧٥,٢٧١	-	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي - الجزء غير المتداول
١,٦١٢,٢٧٨	١,٣٩٢,٨٧٥		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٧٨,٠٩٣	١٧٨,٠٩٣	١٣	إحتياطي إجباري
(٨٩٩,٦٢٧)	(٩٥١,١٩٠)		خسائر متراكمة
٨,٧٧٨,٤٦٦	٨,٧٢٦,٩٠٣		صافي حقوق الملكية
١٠,٣٩٠,٧٤٤	١٠,١١٩,٧٧٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
٢٧٩,٠٦٧	٢٠٠,٠٠٠	مبيعات مكاتب
(٢١٦,٢٣٨)	(١٠٤,٠٠٦)	٥ تكلفة مكاتب مباحة
٦٢,٨٢٩	٩٥,٩٩٤	مجمعل ربح عمليات البيع
٢١٨,٦٦٦	٢١٣,١٨٣	إيرادات تأجير مكاتب
(١٨,١١٦)	(١٧,٢٢٧)	١٤ مصاريف ممتلكات إستثمارية
٢٦٣,٣٧٩	٢٩١,٩٥٠	مجمعل الربح
٣٥٧,٦٤٠	-	٦ رد تدني قيمة أراضي معدة للبيع
٩٤,٢٥١	٢٠,٥٥٠	١٥ إيرادات أخرى
(٢٨٦,٢٤٩)	(٢٥٧,٠٠٤)	١٦ مصاريف إدارية
(٩٧,٧١٩)	(١٠٧,٠٥٩)	تكاليف تمويل
٣٣١,٣٠٢	(٥١,٥٦٣)	(الخسارة) الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
-	-	١١ ضريبة دخل
-	-	١١ مساهمة وطنية
(٤٤,٢٨٢)	-	ضريبة دخل مدفوعة عن سنوات سابقة
(١,٣٩٢)	-	مساهمة وطنية مدفوعة عن سنوات سابقة
٢٨٥,٦٢٨	(٥١,٥٦٣)	(الخسارة) الربح
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
-/٠٣٠ دينار أردني	-/٠٠٥ دينار أردني	١٧ حصة السهم الأساسية من (الخسارة) الربح

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

الصافي	خسائر مترجمة	إحتياطي إيجاري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٨,٤٩٢,٨٣٨	(١,١٨٤,٦٨٥)	١٧٧,٥٢٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣
٢٨٥,٦٢٨	٢٨٥,٦٢٨	-	-	الربح
-	(٥٧٠)	٥٧٠	-	إحتياطي إيجاري
٨,٧٧٨,٤٦٦	(٨٩٩,٦٢٧)	١٧٨,٠٩٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(٥١,٥٦٣)	(٥١,٥٦٣)	-	-	الخسارة
٨,٧٢٦,٩٠٣	(٩٥١,١٩٠)	١٧٨,٠٩٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٣٣١,٣٠٢	(٥١,٥٦٣)	(الخسارة) الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
-	(٣٠٠)	تعديلات لـ :
(٣٥٧,٦٤٠)	-	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
٢٧,٩٣٠	٢٥,٤٨٦	رد تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
٩٧,٧١٩	١٠٧,٠٥٩	إستهلاكات
(٦١,٠١٥)	-	تكاليف تمويل
-	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(٥,٣٣٤)	(٧٠٩)	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١,٣٣٤)	٣,٦٢٤	ذمم تجارية مدينة
٢١٦,٢٣٨	-	أرصدة مدينة أخرى
(٨٩,٧٤٢)	١١,٤٣٨	مكاتب معدة للبيع
-	(٤,٩٧٨)	أرصدة دائنة أخرى
(١,٥٣٣)	-	شيكات برسم التحصيل
١٥٦,٥٩١	٩٠,٠٥٧	شيكات مؤجلة الدفع
(٥٧,٦٣٧)	-	ضريبة دخل مدفوعة.
(٢,٨٨٢)	-	مساهمة وطنية مدفوعة
٩٦,٠٧٢	٩٠,٠٥٧	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
-	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٨١,٢٧٣)	-	مشروع قيد التنفيذ
(٢٥٠,٩٧٢)	-	شراء ممتلكات ومعدات
-	٢٤٩,٥١٩	ممتلكات إستثمارية
١٦٥,٨٥١	-	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(١٦٦,٣٩٤)	٢٤٩,٥١٩	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
-	(١٩٨,٥٨١)	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٩٠,٠٠٠	(١٣٩,٣١٩)	تكاليف تمويل مدفوعة
٩٠,٠٠٠	(٣٣٧,٩٠٠)	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١٩,٦٧٨	١,٦٧٦	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٤,٠٨٥	٣٣,٧٦٣	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٣٣,٧٦٣	٣٥,٤٣٩	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
-	-	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
-	١٠٤,٠٠٦	معلومات عن نشاط غير نقدي
٨٥٦,٣٨٧	-	المحول من ممتلكات إستثمارية إلى مكاتب معدة للبيع
-	-	المحول من أراضي إستثمارية إلى مشروع قيد التنفيذ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

١. الوضع القانوني والنشاط

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

اسم الشركة	النسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	وزارة الصناعة والتجارة	تاريخ التسجيل لدى	رغم السجل	غايات الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للاستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٢٨٤	غايات الشركة	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ
شركة إنتاج للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	غايات الشركة	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	غايات الشركة	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨١٣	غايات الشركة	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ
شركة التهيئة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٢٢٣٩	غايات الشركة	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (٢٠٢٥/١) المنعقدة بتاريخ ١٩ شباط ٢٠٢٥، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية الجوهرية

٢-١ أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية الموحدة

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

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة 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 الموحدة بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الوظيفية للمنشأة.

٢-٢ إستخدام التقديرات

– عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقوم الإدارة بإجتهادات 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 الإعتراف 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٣-٢ معايير وتفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على لمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) - عقود الإيجار.	تعديل يوضح كيف يقوم البائع - المستأجر بالقياس اللاحق لعملية بيع وإعادة الاستئجار.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	التعديلات على عرض القوائم المالية توضح بأن الالتزامات تم تصنيفها كالتزامات إما متداولة أو غير متداولة، اعتماداً على الحقوق الموجودة في نهاية فترة التقرير. التصنيف لا يتأثر بتوقعات المنشأة أو الاحداث التي تظهر بعد تاريخ التقرير المالي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٧). المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧).	التعديل يتطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤.

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢١)	عدم إمكانية صرف إحدى العملات الأجنبية في الوضع الاعتيادي.	١ كانون ثاني ٢٠٢٥
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩).	تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٦.
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٨).	العرض والافصاح للقوائم المالية الذي سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١).	١ كانون ثاني ٢٠٢٧
صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٩).	الإفصاح عن الشركات التابعة التي لا يوجد لها مسائل عامة.	١ كانون ثاني ٢٠٢٧.

٢-٤ ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية

أسس توحيد القوائم المالية

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

نسبة الملكية	اسم الشركة
%	
١٠٠	شركة استاج للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
١٠٠	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية
١٠٠	شركة القنيطرة لتطوير العقارات

يُفترض 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 الإستثنائية 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 الإعتراف 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:

- نقد، أو
 - أدوات حقوق ملكية في منشأة أخرى، أو
 - 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
 - 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 تنسب 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 الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ 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 بالاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإقضاء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع الرجوع عنها.

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 تعاقدي 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 سيتم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الاعتراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكاليف المعاملات التي تحمل مباشرة على إصدار هذه المطلوبات، بإستثناء 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، بإستثناء 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 إلتزامات 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 والإلتزامات 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 الإلتزامات 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 لتحصيل 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 تدنى 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 الإعراف المبدئي وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الاعتبار 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 بإسترداد 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.

- مكاتب معدة للبيع

- يتم الإعراف بالمكاتب المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.
- تشمل تكلفة المكاتب المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة المكاتب 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.

- أراضي معدة للبيع

- يتم الإعراف 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 لإكتساب 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 الإقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدرة بخمسين سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب 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 إحتساب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع إستهلاك المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة لهذه الموجودات خلال العمر الإنتاجي لها بإستخدام النسب السنوية التالية:

الفئة	نسبة الاستهلاك
	%
مكتب	٤
ديكور	١٥
أثاث	١٠
أجهزة وبرامج كمبيوتر	٢٥
أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	١٥-١٠
وسائط نقل	١٥
مجسمات	٢٠

- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير 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 تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

- 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 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). ويتم 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 إستراتيجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة و لازمة 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.

بيع الأراضي والعقارات

- يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة عن عملية بيع الأراضي والعقارات عند توقيع إتفاقية البيع ولا يتم التنازل عن الأرض لدى الجهات المختصة إلا بعد إستكمال تحصيل كامل قيمة الأرض أو العقار.

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

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

— عقود التأجير

يتم الاعتراف مبدئياً بالموجودات المحتفظ بها بموجب عقود تأجير تمويلية كموجودات ومطلوبات للمنشأة بالقيمة العادلة للموجودات أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات العقد التأجيري بعد خصم نسبة الزيادة في المنشأة أيهما أقل. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية على المستأجر إلى القيمة المعترف بها كأصل. تدخل قيمة الإلتزام المقابل للمؤجر في قائمة المركز المالي للمنشأة كإلتزام لعقد التأجير التمويلي، تجزأ دفعات العقد التأجيري ما بين تكاليف تمويل من ناحية وتقليل الإلتزامات عقد التأجير لإنتاج نسبة ثابتة من الفائدة على الرصيد المتبقي من الإلتزام. وتفيد تكاليف تمويل عقود التأجير التمويلية مباشرة كمصاريف. وتستهلك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود تأجير تمويلي خلال مدة أعمارها الإنتاجية المتوقعة إستناداً إلى نفس الأسس التي تعتمد على الموجودات المملوكة، أو وفقاً لمدة عقد التأجير ذو العلاقة أيهما أقل. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة المتعلقة بنشاطات التأجير التي تقوم بها المنشأة إلى قيمة الموجودات المعترف بها.

— المنشأة كمؤجر

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلية عندما تحول بنود العقد جميع المخاطر ومنافع الملكية إلى المستأجر. أما الأنواع الأخرى من العقود التأجيرية فتصنف على أنها عقود تشغيلية. ويتم تصنيف العقود عند بدء العمل بالعقد التأجيري.

يتم الاعتراف بالدخل التأجيري من عقد التأجير التشغيلي بشكل ثابت ومتساوي خلال مدة العقد ذو العلاقة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية التي تكبدتها المنشأة عند التفاوض وإعداد العقد إلى القيمة التي يظهر بها الموجود المؤجر في قائمة المركز المالي ويتم الاعتراف بها كمصاريف خلال مدة العقد بنفس الطريقة التي تعتمد للدخل التأجيري. ويتم إستهلاك الموجودات المؤجرة بموجب عقود تأجير تشغيلية إستناداً إلى نفس سياسات الإستهلاك التي تتبعها المنشأة للموجودات المشابهة.

— 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 بالإلتزام (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.

— الإلتزامات الطارئة

- الإلتزامات الطارئة هي إلتزامات محتملة تعتمد على إحتمالية ظهور أحداث مستقبلية غير مؤكدة، أو هي إلتزامات حالية بدون إحتمال حدوث دفعات أو عدم إمكانية قياسها بطريقة موثوقة.
- لا يتم الاعتراف بالإلتزامات الطارئة في القوائم المالية.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٣. ذمم تجارية مدينة

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	ذمم تجارية
١٨,١٢٤	٣٣,٦٦٨	شيكات برسم التحصيل
٣٦,٨١٣	٢١,٩٧٨	المجموع
٥٤,٩٣٧	٥٥,٦٤٦	

٤. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	أوراق قبض
١٢٣,٤٨٧	١٢٣,١٨٧	يطرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض
(١٢٣,٤٨٦)	(١٢٣,١٨٦)	صافي أوراق القبض
١	١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٣,٠٠١	٢,٦١٣	تأمينات مستردة
٨٩٠	٨٩٠	ذمم أخرى بالصافي
١,٥٠٠	٤٤٠	دفعات مقدّمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
١,٨٧٦	-	المجموع
٧,٢٦٨	٣,٩٤٤	

٥. مكاتب معدة للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	رصيد بداية السنة
٢١٦,٢٣٨	-	المحول من ممتلكات استثمارية إلى مكاتب معدة للبيع
-	١٠٤,٠٠٦	مكاتب مباعه خلال السنة
(٢١٦,٢٣٨)	(١٠٤,٠٠٦)	رصيد نهاية السنة
-	-	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٦. أراضي معدة للبيع

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٨٣٥,٥٤٩	٤,١٩٣,١٨٩	رصيد بداية السنة
٣٥٧,٦٤٠	-	رد تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
٤,١٩٣,١٨٩	٤,١٩٣,١٨٩	رصيد نهاية السنة

(*) تم في عام ٢٠٢٠ احتساب تدني في قيمة الأراضي بمبلغ ٩٣١,٠٥٧ دينار أردني، وتم رد مبلغ ٣٥٧,٦٤٠ دينار أردني خلال عام ٢٠٢٣ ومتبقي من هذا التدني مبلغ ١٦,١٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤.

(**) بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٩ و ١١ كانون الثاني ٢٠٢٥ ما قيمته ٥,٥٦٨,٤٠٥ دينار أردني بإرتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ١,٣٧٥,٢١٦ دينار أردني.

٧. أراضي استثمارية

(*) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على هذا البند خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٥٨١,١٢٢	٢,٧٢٤,٧٣٥	رصيد بداية السنة
(٨٥٦,٣٨٧)	-	بيع خلال السنة (*)
٢,٧٢٤,٧٣٥	٢,٧٢٤,٧٣٥	رصيد نهاية السنة (**)

(*) تم بيع الأرض والبالغ قيمتها ٨٥٦,٣٨٧ دينار أردني إلى شركة استاج للاستثمارات العقارية خلال عام ٢٠٢٣ بموجب عقد تأجير تمويلي مع شركة الاتحاد للتأجير التمويلي.

(**) إن الأرض المتبقية والبالغ قيمتها ٩٦,٧٥٢ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ تمثل قيمة أرض رقم (٣٤٣) حوض رقم (٥) أم عوسجة - صافوط والتي تم شراؤها من شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات خلال عام ٢٠١٦.

(**) بلغ متوسط القيمة السوقية للأرض الاستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٩ و ١٠ كانون الثاني ٢٠٢٥ ما قيمته ٣,١٤٩,٧٥٢ دينار أردني بإرتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ٤٢٥,٠١٧ دينار أردني.

٨. مشروع قيد التنفيذ

فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مشروع قيد التنفيذ خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٩٣٧,٦٦٠	رصيد بداية السنة
٨٥٦,٣٨٧	-	المحول من أراضي استثمارية
٨١,٢٧٣	-	إضافات خلال السنة
٩٣٧,٦٦٠	٩٣٧,٦٦٠	رصيد نهاية السنة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٩. ممتلكات استثمارية

المجموع	مكاتب	أرض (*)	٢٠٢٤
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الكلفة
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠	رصيد بداية السنة
(١٤٥,٥١٣)	(١٤٥,٥١٣)	-	تعديل كلف
(١٠٥,٤٦٩)	(١٠٥,٤٦٩)	-	إستبعادات
١,٩٢٢,٠٦٤	٤٨٣,٦٨٤	١,٤٣٨,٣٨٠	رصيد نهاية السنة
			الإستهلاك المتراكم
٢٢,٠٢٠	٢٢,٠٢٠	-	رصيد بداية السنة
١٣,٦١٥	١٣,٦١٥	-	إستهلاك
(١,٤٦٣)	(١,٤٦٣)	-	إستبعادات
٣٤,١٧٢	٣٤,١٧٢	-	رصيد نهاية السنة
١,٨٨٧,٨٩٢	٤٤٩,٥١٢	١,٤٣٨,٣٨٠	الصافي
			٢٠٢٣
			الكلفة
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠	المحول من مشاريع قيد التنفيذ
٢,١٧٣,٠٤٦	٧٣٤,٦٦٦	١,٤٣٨,٣٨٠	رصيد نهاية السنة
			الإستهلاك المتراكم
٧,٣٦٧	٧,٣٦٧	-	إستهلاك
١٤,٦٥٣	١٤,٦٥٣	-	إستبعادات
٢٢,٠٢٠	٢٢,٠٢٠	-	رصيد نهاية السنة
٢,١٥١,٠٢٦	٧١٢,٦٤٦	١,٤٣٨,٣٨٠	الصافي

(*) إن الأرض الواردة أعلاه تمثل حصة مكاتب شركة استاج للاستثمارات العقارية ضمن مشروع أبراج ميثاق والخاصة بالجزء الذي تم إنشاؤه لغايات التأجير، إن الأرض مشتراه بموجب عقد تأجير تمويلي من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي والتي كانت مملوكة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية ومسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي لضمان الحصول على التمويل اللازم لتنفيذ مشروع شركة استاج للاستثمارات العقارية.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١٠. ممتلكات ومعدات

٢٠٢٤	٢٠٢٣
الكلية	الكلية
الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة
الرصيد في نهاية السنة	الرصيد في نهاية السنة
الإستهلاك المتراكم	الإستهلاك المتراكم
الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة
إستهلاكات	إستهلاكات
الرصيد في نهاية السنة	الرصيد في نهاية السنة
الصفافي	الصفافي

٢٠٢٣

٢٠٢٣	٢٠٢٢
الكلية	الكلية
الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة
إضافات	إضافات
إستهلاكات	إستهلاكات
المحول من مشروع قيد التنفيذ	المحول من مشروع قيد التنفيذ
الرصيد في نهاية السنة	الرصيد في نهاية السنة
الإستهلاك المتراكم	الإستهلاك المتراكم
الرصيد في بداية السنة	الرصيد في بداية السنة
إستهلاكات	إستهلاكات
الرصيد في نهاية السنة	الرصيد في نهاية السنة
الصفافي	الصفافي

١١. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٢٨٢	١٣٢,٩١٥	إيراد مقبوض مقدماً
١٢٤,٩٨٦	١٠٩,٤٨٧	أمانات مساهمين
١٦٦,٩٣٨	٧٥,٤١٦	قوائد مستحقة وغير مدفوعة
٤١,١٦٥	٤٨,٠٩٧	أخرى
٧٢,٦١٨	٤٦,٦٨٥	ذمة مقاول
١٥,٠٨٨	٢٠,٩٤١	أمانات بدل خدمات المجمع
٩,٣٧٣	٢,٧٢٦	مصاريف مستحقة
-	٢,١٦٤	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
٢,١٢٠	١,٤٤٤	شيكات مؤجلة الدفع
٨٥,٣٨٩	-	مقبوض مقدماً من عملاء
-	-	مخصص ضريبة الدخل (*)
-	-	أمانات المساهمة الوطنية (**)
٥١٩,٩٥٩	٤٣٩,٨٧٥	المجموع

(*) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مخصص ضريبة الدخل خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٣,٣٥٥	-	رصيد بداية السنة
٤٤,٢٨٢	-	المكّن خلال السنة عن سنوات سابقة
(٥٧,٦٣٧)	-	المدفوع خلال السنة
-	-	رصيد نهاية السنة

(*/*) لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي للشركة الأم والشركات التابعة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، وفيما يلي تفاصيل الوضع الضريبي لها:

الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠٢٣	شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
٢٠٢٣ و ٢٠٢٢	شركة استاج للاستثمارات العقارية
٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ و ٢٠١٩	شركة القنيطرة لتطوير العقارات
٢٠٢٣	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠٢٣	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية

— وبرأي الإدارة والمستشار الضريبي للشركة فإنه لا حاجة إلى تكوين مخصصات وبأن الموجودات الضريبية المؤجلة سيتم تخصيصها مع الدائرة في السنوات اللاحقة في حال تحقيق الشركة أرباح، علماً بأنه تم تقديم كافة الإقرارات الضريبية للدائرة ضمن الفترة القانونية حتى تاريخه.

(**) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند أمانات المساهمة الوطنية خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٤٩٠	-	رصيد بداية السنة
١,٣٩٢	-	المكوّن خلال السنة عن سنوات سابقة
(٢,٨٨٢)	-	المدفوع خلال السنة
-	-	رصيد نهاية السنة

١٢. إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٣	٢٠٢٤	اسم الشركة	سقف الإلتزام	تاريخ سداد أول دفعة	تاريخ سداد آخر دفعة	قصر الأجل	طويل الأجل	المجموع	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
٩٤٢,٣١٩	٣٥٢,٠٠٠	-	٢٥٢,٠٠٠	-	٢٠٢٤ أيار ٢٦	-	-	٩٤٢,٣١٩	٣٥٢,٠٠٠
١٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	-	٦٠٠,٠٠٠	٢٠٢٦ أيار ٥	٢٠٢٥ شباط ٥	-	-	١٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
١,٠٩٢,٣١٩	٩٥٢,٠٠٠	-	٩٥٢,٠٠٠	-	-	-	-	١,٠٩٢,٣١٩	٩٥٢,٠٠٠

١٣. الإحتياطي الإلزامي

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإلزامي 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 الإلزامي، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

- يتم تكوين الإحتياطي الإلزامي 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 الإلزامي، على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

١٤. مصاريف ممتلكات إستثمارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٤,٦٥٣	١٣,٦١٥	إستهلاك ممتلكات إستثمارية
٣,٤٦٣	٣,٦١٢	بدل خدمات المجمع
١٨,١١٦	١٧,٢٢٧	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

١٥. إيرادات أخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٢٢,٩٨٦	١٦,٩٧٨	إيجار أراضي
١٠,٢٥٠	٣,٢٧٢	أخرى
-	٣٠٠	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة إنتفت الحاجة إليه
٦١,٠١٥	-	أرباح بيع ممتلكات معدات
٩٤,٢٥١	٢٠,٥٥٠	المجموع

١٦. مصاريف إدارية

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٥,٣٩٠	١٥٥,٧١٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٣,٥٨٥	٣٤,١٠٥	رسوم وإشتراكات ورخص حكومية
١٨,٨٨٨	١٧,٥٣٦	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٨,٠٢٥	١٤,٣٣٠	أتعاب مهنية
١٣,٢٧٧	١١,٩٠٥	إستهلاكات
٧,٧٣٤	٦,٠٩٩	سيارات
٣,١١٣	٣,٣٣٧	تأمين صحي
١,٠٠٠	٢,٥٠٠	تبرعات
-	١,٨٧٦	ضريبة غير قابلة للخصم
٣٥٤	١,٦٩٠	صيانة
١,٣٢٦	١,٥١٦	إتصالات
١,٥٠٥	١,٤٦٦	مياه وكهرباء ومحروقات
٩١٥	١,٠٣٩	إجتماعات
٢٠١	٩٩٦	دعاية وإعلان
١,٦٦٢	٧٢٥	متفرقة
٨٨٠	٥٨٥	خدمات
٣٩٦	٤٨٢	قرطاسية ومطبوعات
٦٦٦	٤٠٩	ضيافة
٣٦٢	٣٢٩	نظافة
٢,٠٠٥	١٦٤	بنكية
٢١٢	١٠٣	بدل تنقلات
٤,٧٥٣	٩٣	غرامات
٢٨٦,٢٤٩	٢٥٧,٠٠٤	المجموع

١٧. حصة السهم الأساسية من (الخسارة) الربح

٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	
٣٣٩,٥٢٤	(٥١,٥٦٣)	(خسارة) ربح السنة
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
-/٠.٣٠ دينار أردني	(-/٠.٠٥) دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الربح

١٨. الخسائر المتراكمة للشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٩,٠٣٨ ديناراً أردنياً أي ما نسبته ٩٠% من رأسمالها المسجل كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤، وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه [إذا بلغت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة ثلاثة أرباع قيمة رأسمالها، فيجب تصفيتها، إلا إذا قررت الهيئة العامة في اجتماع 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]. ولم تقم إدارة الشركة بعقد مثل هذا الاجتماع حتى تاريخ هذا التقرير.

١٩. كتاب المحامي

كما هو وارد في كتاب المحامي، يوجد قضايا مقامة من الشركة على الغير بمبلغ ١٦٢,٠٠٠ دينار أردني ولا تزال تلك القضايا منظورة لدى الجهات المختصة.

٢٠. 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 بالعملة 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 بالعملة الأجنبية تتمثل في المعاملات بالدولار الأمريكي حيث أن سعر صرف الدينار الأردني ثابت بالنسبة للدولار الأمريكي.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر سعر الصرف.

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 الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. على الرغم من ذلك، لا تعتبر هذه المخاطر ذات أهمية طالما أنه لم يتم المتاجرة الفعلية بهذه الاستثمارات.
- إن المنشأة غير معرضة لمخاطر السعر الأخرى.

هـ. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة مالية 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 الائتمان بانتظام للجهات المدينة وحجم المعاملات مع هذه الجهات خلال السنة.
- يتم تقييم الائتمان 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 الائتمان، بدون الأخذ بعين الاعتبار قيمة أي ضمانات تم الحصول عليها.

و. 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 فلكثر		أقل من سنة		الوصف
٢٠٢٣	٢٠٢٤	٢٠٢٣	٢٠٢٤	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
-	-	٣٣,٧٦٣	٣٥,٤٣٩	حسابات جارية لدى البنوك
-	-	٥٤,٩٣٧	٥٥,٦٤٦	ذمم تجارية مدينة
-	-	٤,٢٦٧	٨,٣٠٩	أرصدة مدينة أخرى
-	٤,٩٧٨	-	-	شيكات برسم التحصيل - الجزء غير المتداول
-	٤,٩٧٨	٩٢,٩٦٧	٩٩,٣٩٤	المجموع
المطلوبات المالية:				
-	-	٢٦٥,٣٥٠	٢٣١,٥٤٤	أرصدة دائنة أخرى
٧٥,٢٧١	-	١,٠١٧,٠٤٨	٩٥٣,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٧٥,٢٧١	-	١,٢٨٢,٣٩٨	١,١٨٤,٥٤٤	المجموع

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤

٢١. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٤ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)	ربح (خسارة) السنة
	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
شركة استاج للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٢,٨٧٥,٠٤٧	٢,٣٨٤,٨٣٥	٤٧٠,٢١٢	٥٠,٧٩٤
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٩٩٩,٩٣٩	٧٧٦,٢٩٢	٢٠٣,٦٤٧	(٧,٣٥٣)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٣,٢٠٨,١٣٠	٢,٥٣٩,٤٩٨	٦٤٨,٦٣٢	(٧,٢٩٨)
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٣٢,٨٦٠	(٩,٠٣٨)	(٢,٦٨٧)

٢٢. الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية

نتيجة النزاع العالمي الحالي حيث أخذت المنشأة بعين الاعتبار أي تأثير محتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في مدخلات عوامل الإقتصاد الكلي المستقبلية عند تحديد مدى شدة وإحتمالية السيناريوهات الاقتصادية لتحديد الخسائر الإنتمانية المتوقعة.

٢٣. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرصدة عام ٢٠٢٣ لجعلها تتناسب مع التصنيف المستخدم في عام ٢٠٢٤.