

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

القوائم المالية الموحدة
وتقرير مدقق الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

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 ٢٠٢٣
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٢٣-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١٠٥١٨٠٧٢٤

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بالقوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

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

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

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

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الأهتمام 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 منقلاً حول هذه الأمور.

نطاق التدقيق

الاستثمارات العقارية

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.

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

MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

TAGUCI Building
104 Mecca Street, Um-Uthaina, Amman, Jordan
Tel: +962 6 5100 900
Fax: +962 6 5100 601
P.O.Box: 921100 Amman 11192, Jordan



tagi.com

tagco.amman@tagi.com

مبنى جامعة طلال أبوغزاله
١٠٤ شارع مكة، أم أذينة، عمان، الأردن
هاتف: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٩٠٠
فاكس: +٩٦٢ ٦ ٥١٠٠ ٦٠١
ص.ب: ٩٢١١٠٠ عمان ١١١٩٢، الأردن

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 وإنما 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 الجوهريّة 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 نبقى 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 إلزامنا 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 إبصالها 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)

عمّان في ١٠ آذار ٢٠٢٤

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات المتداولة
١٤,٠٨٥	٢٢,٧٦٣		حسابات جارية لدى البنوك
٤٩,٦٠٣	٥٤,٩٣٧	٣	ذمم تجارية مدينة
٥,٩٣٤	٧,٢٦٨	٤	أرصدة مدينة أخرى
١٠١,٨٢٢	١٠١,٨٢٢		موجودات ضريبية مؤجلة
٢١٦,٢٣٨	-	٥	مكاتب معدة للبيع
٣,٨٣٥,٥٤٩	٤,١٩٣,١٨٩	٦	أراضي معدة للبيع
٤,٢٢٣,٢٣١	٤,٣٩٠,٩٧٩		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
٣,٥٨١,١٢٢	٢,٧٢٤,٧٣٥	٧	أراضي استثمارية
-	٩٣٧,٦٦٠	٨	مشروع قيد التنفيذ
٢,١٦٥,٦٧٩	٢,١٥١,٠٢٦	٩	ممتلكات استثمارية
٥٣,٤٨٥	١٨٦,٣٤٤	١٠	ممتلكات ومعدات
٥,٨٠٠,٢٨٦	٥,٩٩٩,٧٦٥		مجموع الموجودات غير المتداولة
١٠,٠٢٣,٥١٧	١٠,٣٩٠,٧٤٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات المتداولة
٥٢٦,٨٢٧	٥١٩,٩٥٩	١١	أرصدة دائنة أخرى
١,٠٠٢,٣١٩	١,٠١٧,٠٤٨	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
١,٥٢٩,١٤٦	١,٥٣٧,٠٠٧		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
١,٥٣٣	-		شيكات مؤجلة الدفع - الجزء غير المتداول
-	٧٥,٢٧١	١٢	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي - الجزء غير المتداول
١,٥٣٣	٧٥,٢٧١		مجموع المطلوبات غير المتداولة
١,٥٣٠,٦٧٩	١,٦١٢,٢٧٨		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمنفوع
١٧٧,٥٢٣	١٧٨,٠٩٣	١٣	إحتياطي إجباري
(١,١٨٤,٦٨٥)	(٨٩٩,٦٢٧)		خسائر متراكمة
٨,٤٩٢,٨٣٨	٨,٧٧٨,٤٦٦		صافي حقوق الملكية
١٠,٠٢٣,٥١٧	١٠,٣٩٠,٧٤٤		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 ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات
دينار أردني	دينار أردني	
١,٦٢٠,٦٠٠	٢٧٩,٠٦٧	مبيعات مكاتب
(١,٠١٣,٣٧٧)	(٢١٦,٢٣٨)	تكلفة مكاتب مبيعة
٦٠٧,٢٢٣	٦٢,٨٢٩	مجمول ربح عمليات البيع
١٧٠,٩٤٤	٢١٨,٦٦٦	إيرادات تأجير مكاتب
(٨,٧٩٠)	(١٨,١١٦)	١٤ مصاريف ممتلكات استثمارية
٧٦٩,٣٧٧	٢٦٣,٣٧٩	مجمول الربح
٥٥٧,٢٥٣	٣٥٧,٦٤٠	٦ رد تدني قيمة أراضي معدة للبيع
٢٢,٤٩٢	٩٤,٢٥١	١٥ إيرادات أخرى
(٢٥٨,٥٢٥)	(٢٨٦,٢٤٩)	١٦ مصاريف إدارية
(١٣٨,٤١١)	(٩٧,٧١٩)	تكاليف تمويل
٩٥٢,١٨٦	٣٣١,٣٠٢	الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
(٢٩,٨٠١)	-	١١ ضريبة دخل
(١,٤٩٠)	-	١١ مساهمة وطنية
-	(٤٤,٢٨٢)	ضريبة دخل مدفوعة عن سنوات سابقة
-	(١,٣٩٢)	مساهمة وطنية مدفوعة عن سنوات سابقة
٩٢٠,٨٩٥	٢٨٥,٦٢٨	الربح
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة
٠.٩٧ - دينار أردني	٠.٣٠ - دينار أردني	١٧ حصة السهم الأساسية من الربح

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

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

الوصفي	خسائر متراكمة	احتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
٧,٥٧١,٩٤٣	(٢,٠٩٠,٠٩٧)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	الربح
٩٢٠,٨٩٥	٩٢٠,٨٩٥	-	-	احتياطي إجباري
-	(١٥,٤٨٣)	١٥,٤٨٣	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
٨,٤٩٢,٨٣٨	(١,١٨٤,٦٨٥)	١٧٧,٥٢٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	الربح
٢٨٥,٦٢٨	٢٨٥,٦٢٨	-	-	احتياطي إجباري
-	(٥٧٠)	٥٧٠	-	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
٨,٧٧٨,٤٦٦	(٨٩٩,٦٢٧)	١٧٨,٠٩٣	٩,٥٠٠,٠٠٠	

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 ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٩٥٢,١٨٦	٣٣١,٣٠٢	الربح قبل الضريبة والمساهمة الوطنية
		تعديلات لـ :
٧٧٠	-	خسائر إئتمانية متوقعة
(٥٥٧,٢٥٣)	(٣٥٧,٦٤٠)	رد تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
١٧,٨٣٥	٢٧,٩٣٠	إستهلاكات
١٣٨,٤١١	٩٧,٧١٩	تكاليف تمويل
-	(٦١,٠١٥)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(١٣,١٤٧)	(٥,٣٣٤)	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٧,٤٣٢	(١,٣٣٤)	ذمم تجارية مدينة
١,٠١٣,٣٧٧	٢١٦,٢٣٨	أرصدة مدينة أخرى
(٥٦٣,٤٨٢)	(٨٩,٧٤٢)	مكاتب معدة للبيع
(١٩,٢٧١)	(١,٥٣٣)	أرصدة دائنة أخرى
٩٧٦,٨٥٨	١٥٦,٥٩١	شيكات مؤجلة الدفع
-	(٥٧,٦٣٧)	ضريبة دخل مدفوعة
-	(٢,٨٨٢)	مساهمة وطنية مدفوعة
٩٧٦,٨٥٨	٩٦,٠٧٢	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
(٣٠,٩٩٥)	(٨١,٢٧٣)	مشروع قيد التنفيذ
(٤٣,٨٦٧)	(٢٥٠,٩٧٢)	شراء ممتلكات ومعدات
-	١٦٥,٨٥١	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٧٤,٨٦٢)	(١٦٦,٣٩٤)	صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٣٩٠,٣٤٧)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(٤٩٧,٦٨١)	٩٠,٠٠٠	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
(٨٨٨,٠٢٨)	٩٠,٠٠٠	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
١٣,٩٦٨	١٩,٦٧٨	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
١١٧	١٤,٠٨٥	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
١٤,٠٨٥	٣٣,٧٦٣	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معلومات عن نشاط غير نقدي
-	٨٥٦,٣٨٧	المحول من أراضي إستثمارية إلى مشروع قيد التنفيذ
١,٢٢٩,٦١٥	-	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى مكاتب معدة للبيع
٢,١٧٣,٠٤٦	-	المحول من مشروع قيد التنفيذ إلى ممتلكات إستثمارية

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

شركة ميثاق للإستثمارات 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	نسبة ملكية الشركة الأم	الصفة القانونية	تاريخ التسجيل لدى وزارة الصناعة والتجارة	رغم السجل	غايك الشركة الرئيسية
شركة ميثاق للإستثمارات العقارية	-	مساهمة عامة محدودة	١٥ شباط ٢٠٠٦	٢٨٤	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ
شركة إستاج للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢ شباط ٢٠٠٩	١٧٩٩٥	شراء الأراضي وبناء شقق سكنية
شركة ميثاق للرابعة لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٢٦ آب ٢٠٠٩	١٩٥٢٠	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ
شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	٨ شباط ٢٠١٠	٢٠٨٦٣	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ
شركة التطوير لتطوير العقارات	١٠٠%	ذات مسؤولية محدودة	١٠ تشرين الثاني ٢٠١٠	٢٣٢٢٩	تملك الأراضي والعقارات لتنفيذ

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (٢٠٢٤/٢) المنعقدة بتاريخ ٧ آذار ٢٠٢٤، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية الموحدة والسياسات المحاسبية الهامة

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 بإجتهدات وتقديرات وإفتراضات تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية ومبالغ الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

– تتم مراجعة التقديرات والإفتراضات على نحو مستمر. يتم 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 ٢٠٢٣

٣-٢ معايير وتفسيرات أصدرت وأصبحت سارية المفعول

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين.	تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) بشهر أيار ٢٠١٧ ليحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين. يتطلب نموذج القياس الحالي عند وجود تقديرات أن يتم إعادة قياسها في كل فترة يصدر عنها تقرير. يتم قياس العقود باستخدام الأسس التالية: • التدفقات النقدية المخصومة ذات احتمالية مرجحة • تعديل صريح للمخاطر، و • هامش الخدمة التعاقدية يمثل الربح غير المكتسب من العقد الذي يتم الاعتراف به كإيرادات خلال فترة التغطية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣ (تأجل من ١ كانون الثاني ٢٠٢١).
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) بيان ممارسة رقم (٢).	يشترط التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) من المنشآت الإفصاح عن السياسات المحاسبية المادية بدلا من سياساتهم المحاسبية الهامة. لدعم هذا التعديل مجلس معايير المحاسبة الدولي كذلك عدل على معايير المحاسبة الدولية لإعداد التقارير المالية - بيان ممارسة رقم (٢)، بحيث جعل الأحكام المادية لتقديم إرشادات بشأن كيفية تطبيق مفهوم المادية على الإفصاحات المتعلقة بالسياسات المحاسبية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨).	التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨) السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاختفاء. التمييز بين السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية مهم، لأن التغيرات في التقديرات المحاسبية تطبق في المستقبل على المعاملات المستقبلية وغيرها من الأحداث المستقبلية، ولكن التغيرات في السياسات المحاسبية تطبق عموما بأثر رجعي على المعاملات السابقة وغيرها من الأحداث السابقة وكذلك على الفترة الحالية.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٢).	تقدم التعديلات استثناء للمتطلبات الواردة في المعيار التي لا تعترف بها المنشأة ولا تكشف عن معلومات حول الأصول والخصوم الضريبية المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل، تطبق المنشأة الاستثناء وشرط الإفصاح عن أنها طيقت الاستثناء فور صدور التعديلات.	١ كانون ثاني ٢٠٢٣.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار 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 الأحداث 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 المشات تقديم معلومات نوعية وكمية حول ترتيبات تمويل الموردين.	١ كانون ثاني ٢٠٢٤

٤-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

- أسس توحيد القوائم المالية

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

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

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والناجمة عن العلاقة مع الجهة المستثمر بها، ولديه القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطته على الجهة المستثمر بها، باستثناء بعض الظروف الاستثنائية عندما يمكن إثبات أن هذه الملكية لا تمثل سيطرة.

- يتم إستبعاد الأرصدة والمعاملات والدخل والمصاريف الداخلية بين المجموعة (المنشأة الأم والمنشآت التابعة) بالكامل.

- تمثل الحقوق غير المسيطرة حقوق ملكية في منشأة تابعة غير منسوبة بشكل مباشر أو غير مباشر إلى المنشأة الأم.

- عندما تفقد المنشأة الأم السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بموجودات ومطلوبات المنشأة التابعة والحقوق غير المسيطرة ذات الصلة وغيرها من حقوق الملكية، يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الدخل الشامل. يتم قياس الحصة المتبقية بعد فقدان السيطرة بالقيمة العادلة.

- الأدوات المالية

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

- الموجودات المالية

- الموجود المالي هو أي موجود يكون عبارة عن:

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

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. إلتزام تعاقدى لتسليم نقد أو موجود مالي آخر إلى منشأة أخرى، أو لتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع منشأة أخرى بموجب شروط من المتوقع أن تكون غير إيجابية للمنشأة، أو
 - ب. عقد من الممكن أو ستم تسويته في أدوات حقوق الملكية الخاصة بالمنشأة.
- يتم الإعراف مبدئياً بالمطلوبات المالية بالقيمة العادلة مطروحا 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 الإعراف 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- 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 لتحويل 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 المتوقعة 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 الاعتراف المبني وعند تقدير الخسارة الإئتمانية المتوقعة، فإن المنشأة تأخذ بعين الإعتبار المعلومات المعززة ذات العلاقة والمتاحة دون تكلفة زائدة أو جهد مفرط بناءً على خبرة المنشأة التاريخية والمعلومات الإستشرافية.
- تعتبر المنشأة الأصل المالي متعثراً عندما:
- من غير المرجح أن يسدد العميل التزامته 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.

شركة ميثاق للاستثمارات العقارية

شركة مساهمة عامة محدودة

عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- مكاتب معدة للبيع

- يتم الاعتراف 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 السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

- أراضي معدة للبيع

- يتم الاعتراف بالأراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.
- تشمل تكلفة الأراضي المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأراضي من قبل المنشأة.
- تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر 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
 - إرتفاع 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 المبني، 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 تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات الاستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

- الممتلكات والمعدات

- يتم الاعتراف مبدئياً بالممتلكات والمعدات بالتكلفة التي تمثل سعر الشراء مضافاً إليه أي تكاليف أخرى تم تحميلها على نقل الممتلكات والمعدات إلى الموقع وتحقيق الشروط اللازمة لها لتعمل بالطريقة التي ترغبها الإدارة.
- بعد الاعتراف المبني، يتم تسجيل الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، أما الأراضي فلا تستهلك.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- يتم الإعراف 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 تغيير في التقديرات يتم تأثيره في الفترات اللاحقة.
- يتم إجراء إختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغييرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.
- عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات أو المعدات فإنه يتم الإعراف 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). وتتم مراجعة إنخفاض القيمة السابق للأصول غير المالية (فيما عدا الشهرة) للنظر في إمكانية عكسها المحتمل في تاريخ القوائم المالية.
- يتم الإعراف 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 الإعراف بالتدني في السنوات السابقة. ويتم الإعراف بعكس خسارة التدني مباشرة من ضمن الربح.

المخصصات

- المخصصات هي إلتزامات حالية (قانونية أو إستنتاجية) ناتجة عن أحداث سابقة، ومن المحتمل تسوية هذه الإلتزامات وتقدير مبالغها بطريقة موثوقة. وتمثل القيمة المعترف بها كمخصص أفضل قيمة محتملة ولازمة من النفقات لتسوية الإلتزام الحالي في تاريخ قائمة المركز المالي.
- تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي. إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الاعتراف 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 باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند استخدام الخصم يتم الاعتراف 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 الاعتراف 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 الاعتراف 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 كالإلتزام لعقد التأجير التمويلي، تجزأ دفعات العقد التأجيري ما بين تكاليف تمويل من ناحية وتقليل إلتزامات عقد التأجير لإنتاج نسبة ثابتة من الفائدة على الرصيد المتبقى 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

- تحسب 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

- حصة السهم الأساسية من الأرباح والخسائر

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

- الالتزامات الطارئة

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

٣. ذمم تجارية مدينة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٣١,٤٧٨	٣٦,٨١٣	شيكات برسم التحصيل
١٨,١٢٥	١٨,١٢٤	ذمم تجارية
٤٩,٦٠٣	٥٤,٩٣٧	المجموع

٤. أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٢٣,٤٨٧	١٢٣,٤٨٧	أوراق قبض
(١٢٣,٤٨٦)	(١٢٣,٤٨٦)	يطرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على أوراق قبض
١	١	صافي أوراق القبض
٢,٥٧٧	٣,٠٠١	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٨٧٦	١,٨٧٦	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٥٩٠	١,٥٠٠	ذمم أخرى بالصافي (*)
٨٩٠	٨٩٠	تأمينات مستردة
٥,٩٣٤	٧,٢٦٨	المجموع

(*) يتألف بند ذمم أخرى بالصافي مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٣٦٠	١,٥٠٠	أخرى
(٧٧٠)	-	يطرح: مخصص خسائر إئتمانية متوقعة (*)
٥٩٠	١,٥٠٠	الصافي

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(*/) فيما يلي بيان الحركة التي تمت على بند مخصص خسائر إئتمانية متوقعة على ذمم أخرى خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٧٧٠	رصيد بداية السنة
٧٧٠	-	المكون خلال السنة
-	(٧٧٠)	إفقال الذمة في المخصص
٧٧٠	-	رصيد نهاية السنة

٥. مكاتب معدة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٢١٦,٢٣٨	رصيد بداية السنة
١,٢٢٩,٦١٥	-	المحول من مشروع قيد التنفيذ
(١,٠١٣,٣٧٧)	(٢١٦,٢٣٨)	مكاتب مباعة خلال السنة
٢١٦,٢٣٨	-	رصيد نهاية السنة

٦. أراضي معدة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٢٧٨,٢٩٦	٣,٨٣٥,٥٤٩	رصيد بداية السنة
٥٥٧,٢٥٣	٣٥٧,٦٤٠	رد تدني في قيمة أراضي معدة للبيع
٣,٨٣٥,٥٤٩	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 (ومبلغ ٥٥٧,٢٥٣ دينار أردني خلال عام ٢٠٢٢) ومتبقي من هذا التدني مبلغ ١٦,١٦٤ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

(**) بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ١٨ و ٢١ كانون الثاني ٢٠٢٤ ما قيمته ٥,٥٦٨,٤٠٤ دينار أردني بإرتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ١,٣٧٥,٢١٥ دينار أردني.

٧. أراضي استثمارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٥٨١,١٢٢	٣,٥٨١,١٢٢	رصيد بداية السنة
-	(٨٥٦,٣٨٧)	المحول إلى مشروع قيد التنفيذ
٣,٥٨١,١٢٢	٢,٧٢٤,٧٣٥	رصيد نهاية السنة

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الاستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٢٢ و ٢٣ كانون الثاني ٢٠٢٤ ما قيمته ٣,١٣٧,٢٤٧ دينار أردني بإرتفاع عن القيمة الدفترية بمبلغ ٤١٢,٥١٢ دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٨. مشروع قيد التنفيذ

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٣,٢٧١,٦٦٦	-	رصيد بداية السنة
-	٨٥٦,٣٨٧	المحول من أراضي استثمارية
٣٠,٩٩٥	٨١,٢٧٣	إضافات خلال السنة
(٢,١٧٣,٠٤٦)	-	يطرح: المحول إلى بند ممتلكات استثمارية
(١,٢٢٩,٦١٥)	-	يطرح: المحول إلى بند مكاتب معذة للبيع
-	٩٣٧,٦٦٠	رصيد نهاية السنة

٩. ممتلكات استثمارية

٢٠٢٣	أرض (*)	مكاتب	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الكلفة			
رصيد بداية السنة	١,٤٣٨,٣٨٠	٧٣٤,٦٦٦	٢,١٧٣,٠٤٦
رصيد نهاية السنة	١,٤٣٨,٣٨٠	٧٣٤,٦٦٦	٢,١٧٣,٠٤٦
الإستهلاك المتراكم	-	-	-
رصيد بداية السنة	-	٧,٣٦٧	٧,٣٦٧
إستهلاك	-	١٤,٦٥٣	١٤,٦٥٣
رصيد نهاية السنة	-	٢٢,٠٢٠	٢٢,٠٢٠
الصافي	١,٤٣٨,٣٨٠	٧١٢,٦٤٦	٢,١٥١,٠٢٦
٢٠٢٢			
الكلفة			
المحول من مشاريع قيد التنفيذ	١,٤٣٨,٣٨٠	٧٣٤,٦٦٦	٢,١٧٣,٠٤٦
رصيد نهاية السنة	١,٤٣٨,٣٨٠	٧٣٤,٦٦٦	٢,١٧٣,٠٤٦
الإستهلاك المتراكم	-	-	-
إستهلاك	-	٧,٣٦٧	٧,٣٦٧
رصيد نهاية السنة	-	٧,٣٦٧	٧,٣٦٧
الصافي	١,٤٣٨,٣٨٠	٧٢٧,٢٩٩	٢,١٦٥,٦٧٩

(*) إن الأرض الواردة أعلاه تمثل حصة مكاتب شركة استاج للاستثمارات العقارية ضمن مشروع أبراج ميثاق والخاصة بالجزء الذي تم إنشاؤه لغايات التأجير، إن الأرض مشتراة 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 ميثلق للإستشارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
عنان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١٠. ممتلكات ومعدات

المجموع	مبداً أردني	مشروع قيد التنفيذ	مبداً أردني	مجموعات	مبداً أردني	وسائط نقل	مبداً أردني	أجهزة مكتبية		أجهزة دوراسج كمبيوتر		أثاث	مبداً أردني	تيجور	مبداً أردني	مكتبي	مبداً أردني	٢٠٢٣
								أجهزة مكتبية	وكوبرية ومعدات	مبداً أردني	مبداً أردني							
١٩٦,٢٠٢	-	٤٠,٧٣٥	٦,٥٠٠	٨٦,٦٨٦	-	-	-	-	-	٢٣,٣٠٧	٩٠٧	١٠,٠٣٩	٢٤,١٧٨	-	-	-	-	الرصيد في بداية السنة
٣٥٠,٩٧٢	-	١٥,٩٩٨	-	-	-	-	-	-	-	٩٠٧	-	-	-	-	-	٢٣٤,٠٦٧	-	إضافات
(١٤٦,٧٣٥)	-	-	-	-	-	-	-	(٤,٧١١)	(٥,٩٩٥)	(٥,٩٩٥)	٤٤٥	(٧,٠٩٥)	(٢٤,١٧٨)	-	(١٠٤,٧٠٦)	-	-	إستثمارات
-	-	(٥٦,٧٣٣)	-	-	-	-	-	٥١٥	٤٤٥	٤٤٥	-	٦,٨٧٠	٤٨,٨٥٣	-	-	-	-	المحول من مشروع قيد التنفيذ
٣٠٠,٤٣٩	-	-	٦,٥٠٠	٨٦,٦٨٦	-	-	-	٤,٥٦١	١٨,٦٦٤	١٨,٦٦٤	-	٩,٨١٤	٤٨,٨٥٣	١٢٩,٣٦١	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
١٤٢,٧١٧	-	-	٦,٤٩٩	٧٣,٢٢٧	-	-	-	٨,٥٤١	٢٠,٣٣١	٢٠,٣٣١	٩,٩٤٥	٢٤,١٧٤	-	-	-	-	-	الإستهلاك المتراكم
١٣,٢٧٧	-	-	-	٩,٤٥٧	-	-	-	٩١	١,٠٠٨	١,٠٠٨	١٥٢	١,٦٢٦	-	-	-	-	-	الرصيد في بداية السنة
(٤١,٨٩٩)	-	-	-	-	-	-	-	(٤,٧٣٣)	(٥,٩٨٠)	(٥,٩٨٠)	(٧,٠١٧)	(٢٤,١٧٤)	-	-	-	-	-	إستثمارات
١١٤,٠٩٥	-	-	٦,٤٩٩	٨٢,٦٨٤	-	-	-	٣,٨٩٩	١٥,٣٥٩	١٥,٣٥٩	٣,٠٨٥	١,٩٢٦	-	-	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
١٨٦,٣٤٤	-	-	١	٢	-	-	-	٦٦٢	٣,٣٠٥	٣,٣٠٥	٦,٧٢٩	٤٧,٢٢٧	١٢٨,٤١٨	-	-	-	-	الصافي
١٥٦,٣٣٥	-	-	٦,٥٠٠	٨٢,٦٨٦	-	-	-	٨,٧٥٧	٢٠,١٧٥	٢٠,١٧٥	١٠,٠٣٩	٢٤,١٧٨	-	-	-	-	-	٢٠٢٢
٤٣,٨٦٧	-	٤,٧٣٥	-	-	-	-	-	-	٦,١٣٦	٦,١٣٦	-	-	-	-	-	-	-	الكلفة
١٩٦,٢٠٢	-	٤,٧٣٥	٦,٥٠٠	٨٢,٦٨٦	-	-	-	٨,٧٥٧	٢٣,٣٠٧	٢٣,٣٠٧	١٠,٠٣٩	٢٤,١٧٨	-	-	-	-	-	الرصيد في بداية السنة
١٣٢,٢٤٩	-	-	٦,٤٩٩	٦٣,٢٢١	-	-	-	٨,٤٦٩	٢٠,١٤١	٢٠,١٤١	٩,٩٤٥	٢٤,١٧٤	-	-	-	-	-	إضافات
١٠,٤١٨	-	-	-	١٠,٢٠٦	-	-	-	٧٢	١٩٠	١٩٠	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في بداية السنة
١٤٢,٧١٧	-	-	٦,٤٩٩	٧٣,٢٢٧	-	-	-	٨,٥٤١	٢٠,٣٣١	٢٠,٣٣١	٩,٩٤٥	٢٤,١٧٤	-	-	-	-	-	إستثمارات
٥٣,٤٨٥	-	٤,٧٣٥	١	٩,٤٥٩	-	-	-	٢١٦	٢,٩٧٦	٢,٩٧٦	٩٤	٤	-	-	-	-	-	الرصيد في نهاية السنة
																		الصافي

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١١. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
٦٩,٢١٩	١٦٦,٩٣٨	فوائد مستحقة وغير مدفوعة
١٣٨,٦٥٤	١٢٤,٩٨٦	أمانات مساهمين
٨٥,٠٥٦	٨٥,٣٨٩	مقبوض مقدماً من عملاء
١١٢,٦٧٢	٧٢,٦١٨	ذمة مقاول
٤١,٩٧٥	٤١,١٦٥	أخرى
١٣,٤٤٤	١٥,٠٨٨	أمانات بدل خدمات المجمع
٢,٩٦٢	٩,٣٧٣	مصاريف مستحقة
١٩,٢٦٨	٢,٢٨٢	إيراد مقبوض مقدماً
١٤,٠٤٦	٢,١٢٠	شيكات مؤجلة الدفع
١٣,٣٥٥	-	مخصص ضريبة الدخل (*)
١٠,٨٤٥	-	ذمم موظفين
٢,٥٢٦	-	أمانات المؤسسة العامة للضمان الإجتماعي
١,٤٩٠	-	أمانات المساهمة الوطنية (**)
١,٣١٥	-	أمانات دائنة ضريبة الدخل والمبيعات
٥٢٦,٨٢٧	٥١٩,٩٥٩	المجموع

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١٣,٣٥٥	رصيد بداية السنة
-	٤٤,٢٨٢	المكون خلال السنة عن سنوات سابقة
١٣,٣٥٥	-	المكون خلال السنة
-	(٥٧,٦٣٧)	المدفوع خلال السنة
١٣,٣٥٥	-	رصيد نهاية السنة

(**/*) يتمثل بند ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الدخل الشامل مما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦,٤٤٦	-	موجودات ضريبية مؤجلة
١٣,٣٥٥	-	ضريبة دخل مستحقة عن أرباح السنة
٢٩,٨٠١	-	المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(**/*) إن الحركة الحاصلة على بند الموجودات الضريبية المؤجلة خلال السنة كانت على النحو التالي:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١١٨,٢٦٨	١٠١,٨٢٢	رصيد بداية السنة
(١٦,٤٤٦)	-	إستبعادات
١٠١,٨٢٢	١٠١,٨٢٢	رصيد نهاية السنة

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

الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠٢٢	شركة استاج للاستثمارات العقارية
٢٠٢٢، ٢٠١٩	شركة الفينطرة لتطوير العقارات
٢٠٢٠، ٢٠١٩	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠٢٢، ٢٠٢٠، ٢٠١٩، ٢٠١٧	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية

– وبإرأي 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
-	١,٤٩٠	رصيد بداية السنة
-	١,٣٩٢	المكون خلال السنة عن سنوات سابقة
١,٤٩٠	-	المكون خلال السنة
-	(٢,٨٨٢)	المدفوع خلال السنة
١,٤٩٠	-	رصيد نهاية السنة

١٢. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	اسم الشركة
المجموع	المجموع	سلف الإلتزام
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١,٠٠٢,٢١٩	٩٤٢,٢١٩	١,٩٩٣,١٠٠
-	٧٥,٢٧١	٢٠٢٤
١,٠٠٢,٢١٩	١,٠١٧,٤٨٨	٢٠٢٤

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١٣. الإحتياطي الإجباري

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

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

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

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

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

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

١٤. مصاريف ممتلكات إستثمارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار أردني	دينار أردني
٧,٣٦٧	١٤,٦٥٣
١,٤٢٣	٣,٤٦٣
٨,٧٩٠	١٨,١١٦

إستهلاك ممتلكات إستثمارية
بدل خدمات المجمع
المجموع

١٥. إيرادات أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣
دينار أردني	دينار أردني
-	٦١,٠١٥
٢١,٩٨٢	٢٢,٩٨٦
٥١٠	١٠,٢٥٠
٢٢,٤٩٢	٩٤,٢٥١

أرباح بيع ممتلكات معدات
إيجار قطعة أرض
أخرى
المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

١٦. مصاريف إدارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٧,٢٣٥	١٦٥,٣٩٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٤,٠٠٦	٣٢,٩٣٥	رسوم ورخص حكومية
٢٢,٦٧٦	١٨,٨٨٨	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
١٤,٩٠٠	١٨,٠٢٥	أتعاب مهنية
١٠,٤٦٨	١٣,٢٧٧	إستهلاكات
١١,٦٥٠	١٠,٦٥٠	إشتراكات
٨,٦٩٤	٧,٧٣٤	سيارات
١,٣٩٥	٤,٧٥٣	عرامات
٢,٧١٠	٣,١١٣	تأمين صحي
٣١٢	٢,٠٠٥	بنكية
١,٠١٢	١,٥٠٥	مياه وكهرباء ومحروقات
١,٣٧٦	١,٣٢٦	إتصالات
١,٢٤٨	١,٣١٦	متفرقة
-	١,٠٠٠	تبرعات
٣٠٠	٩١٥	إجتماعات
-	٨٨٠	خدمات
٧٣١	٦٦٦	ضيافة
٤١٩	٣٩٦	قرطاسية ومطبوعات
١٦٤	٣٦٢	نظافة
١,١٤٨	٣٥٤	صيانة
١,٥٤٨	٣٠٠	تسويق
١٩٣	٢١٢	بدل تنقلات
٧٥٠	٢٠١	دعاية وإعلان
-	٤٦	تأمين
٤,٨٢٠	-	إيجارات
٧٧٠	-	خسائر إئتمانية متوقعة
٢٥٨,٥٢٥	٢٨٦,٢٤٩	المجموع

١٧. حصة السهم الأساسية من الربح

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
دينار أردني	دينار أردني	ربح السنة
٩٢٠,٨٩٥	٢٨٥,٦٢٨	
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
-/٠.٩٧ دينار أردني	-/٠.٣٠ دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الربح

١٨. كتاب المحامي

كما هو وارد في كتاب المحامي، يوجد قضايا مقامة من الشركة على الغير بمبلغ ١٦٠,١١٢ دينار أردني ولا تزال تلك القضايا منظورة لدى الجهات المختصة.

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

هـ. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتنفيذ لإلتزاماته.
- 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 تواريف إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.
- يوضح الجدول التالي تواريف إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

الوصف	أقل من سنة		سنة واحدة فأكثر	
	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢
الموجودات المالية:				
حسابات جارية لدى البنوك	٣٢,٧١٣	١٤,٠٨٥	-	دينار أردني
ذمم تجارية مدينة	٥٤,٩٣٧	٤٩,٦٠٢	-	دينار أردني
أرصدة مدينة أخرى	٤,٢٦٧	٣,٢٥٧	-	دينار أردني
المجموع	٩٢,٩١٧	٦٧,٠٤٥	-	دينار أردني
المطلوبات المالية:				
أرصدة دائنة أخرى	٤٣٢,٢٨٨	٤٠٧,٦٥٨	-	دينار أردني
إلتزام مقابل عند تأجير تمويلي	١,٠١٧,٠٤٨	١,٠٠٢,٣١٩	٧٥,٢٧١	دينار أردني
شيكات مؤجلة الدفع - الجزء غير المتداول	-	-	-	١,٥٢٣
المجموع	١,٤٤٩,٣٣٦	١,٤٠٩,٩٧٧	٧٥,٢٧١	١,٥٢٣

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

٢٠. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ 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	٣,١٥٣,٩١٩	٢,٧١٤,٥٠١	٤١٩,٤١٨	(٣٩,١٨٦)
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٩٩٩,٩٣٩	٧٦٨,٩٣٩	٢١١,٠٠٠	١٢٧,٦٩٢
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	٣,٢٠٨,١٣٠	٢,٥٣٢,٢٠٠	٦٥٥,٩٣٠	٣١٣,٧٧٠
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٣٠,١٧٣	(٦,٣٥١)	(٣,١٥٢)

٢١. 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.

٢٢. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرصدة عام ٢٠٢٢ لجعلها تتناسب مع التصنيف المستخدم في عام ٢٠٢٣.