

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

صفحة	فهرس
٣ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي
٥	قائمة الدخل الشامل
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٧	قائمة التدفقات النقدية
٢١ - ٨	إيضاحات حول القوائم المالية

## تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين  
شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية

#### الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا ، فإن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

#### امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر .

## معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية لشركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. واذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

## مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن انظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكّنها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهريّة ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

ان الاشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية.

## مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهريّة حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فاننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.



• التوصل لإستنتاج 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 كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، 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 وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

#### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون المعصريون

سنان غوشة

إجازة مزاولة رقم (٥٨٠)

Modern Accountants



A member of  
**Nexia**  
International

المحاسبون المعصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣٠ آذار ٢٠٢٤

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٣	٣	٤	ممتلكات ومعدات
٢٠٦,٧٧٥	١٣٢,٥٥٦	٥	استثمارات عقارية
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٦	موجودات مالية محدده بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢٤٦,٧٧٨	١٧٢,٥٥٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٥,٢١٧	٥,٢١٧		مستودع قطع الغيار
١٠,٦١٨	١٣٠,٦٥٨		موجودات مالية محدده بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣٠١,٨٧٥	٣٥١,٩٤٢	٧	مدينون و حسابات مدينة اخرى
٥,٤٢٨	١٩,٢٢٣		نقد ومافي حكمه
٣٢٣,١٣٨	٥٠٧,٠٤٠		مجموع الموجودات المتداولة
٥٦٩,٩١٦	٦٧٩,٥٩٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٥,٢٤٦	١٥,٥٣١	٩	احتياطي اجباري
(١٩٩,٥٥٧)	(١٠٦,٩٩٧)		خسائر متراكمة
٣٠٥,٦٨٩	٤٠٨,٥٣٤		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١٥١,٦٨٥	١٥١,٦٨٥		دائنون
١١٢,٥٤٢	١١٩,٣٨٠	٨	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة اخرى
٢٦٤,٢٢٧	٢٧١,٠٦٥		مجموع المطلوبات المتداولة
٥٦٩,٩١٦	٦٧٩,٥٩٩		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
-	٢١٣,٠٠٠		المبيعات
-	(٧٨,٤٧٩)		كلفة المبيعات
-	١٣٤,٥٢١		مجمّل الربح
			ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان
٨٣٢	٨,٧٣١		الدخل الشامل
			(خسائر) / ارباح غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة
١,٩٧٢	(١,٢٦٢)		من خلال بيان الدخل الشامل
(٤,٢٠٠)	(٣٩,١٤٥)	١٠	مصاريف ادارية وعمومية
٤٦,٦٥٩	-		ايرادات اخرى
٤٥,٢٦٣	١٠٢,٨٤٥		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر :
٤٥,٢٦٣	١٠٢,٨٤٥		اجمالي الدخل الشامل للسنة
			ربح السهم:
٠,١	٠,٢		ربح السهم - دينار/ سهم
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠		المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين  
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي اجباري	رأس المال
٢٦٠,٤٢٦	(٢٤٠,٢٩٤)	٧٢٠	٥٠٠,٠٠٠
٤٥,٢٦٣	٤٥,٢٦٣	-	-
-	(٤,٥٢٦)	٤,٥٢٦	-
٣٠٥,٦٨٩	(١٩٩,٥٥٧)	٥,٢٤٦	٥٠٠,٠٠٠
١٠٢,٨٤٥	١٠٢,٨٤٥	-	-
-	(١٠,٢٨٥)	١٠,٢٨٥	-
٤٠٨,٥٣٤	(١٠٦,٩٩٧)	١٥,٥٣١	٥٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢  
الدخل الشامل للمسنة  
المحول الى الاحتياطي الاجباري  
الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٢  
الدخل الشامل للمسنة  
المحول الى الاحتياطي الاجباري  
الرصيد في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		الأنشطة التشغيلية
٤٥,٢٦٣	١٠٢,٨٤٥	ربح السنة
		تعديلات على ربح السنة:
		(خسائر) / ارباح غير متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(١,٩٧٢)	١,٢٦٢	
(٨٣٢)	(٨,٧٣١)	ارباح متحققة من موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
-	(٥٠,٠٦٧)	مدينون وحسابات مدينة أخرى
(٥١,٤٣٩)	-	دائنون
٤,٦٦٤	(١١٢,٥٧١)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
(٣,٧١٧)	-	مستودع قطع الغيار
١٣,٤٦١	٦,٨٣٨	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٥,٤٢٨	(٦٠,٤٢٤)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
-	٧٤,٢١٩	استثمارات عقارية
-	٧٤,٢١٩	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الاستثمارية
٥,٤٢٨	١٣,٧٩٥	صافي التغير في النقد وما في حكمه
-	٥,٤٢٨	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٥,٤٢٨	١٩,٢٢٣	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية هي شركة مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت الرقم (٢٠) لدى مراقب الشركات بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ١٥ تشرين الثاني ١٩٦١ ، ان رأس مال الشركة يبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني مقسم الى ٥٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية قدرها دينار اردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تأسيس الشركات، شراء وبيع الاسهم والسندات والاوراق المالية لصالح الشركة وشراء الاراضي واقامة الشقق السكنية وبيعها بدون فوائد ربوية واستصلاح وتطوير الاراضي وبيعها واستثمارها والتأجير التمويلي للاموال المنقولة وغير المنقولة واستثمار اموال الشركة في المجالات التجارية والعقارية والاقتصادية الصناعية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢ - المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات  
السنية التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الالتزامات الإيجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم ١٦)  
يوضح التعديل كيف يقيس البائع (المستأجر) لاحقاً معاملات البيع وإعادة التأجير التي تفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ليتم احتسابها كعملية بيع.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)  
يوضع التعديل كيف ان الشروط التي يجب ان تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهرا بعد فترة اعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)  
توفر التعديلات استثناء مؤقتاً للمتطلبات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالركيزة الثانية لضرائب الدخل.

١ كانون الثاني ٢٠٢٣، غير  
انها غير مطلوبة في اية بيانات  
مالية مرحلية لسنة ٢٠٢٣.

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)  
تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح و"المراجع إشارية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، والتي تطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول التعاقدات الخاصة بتمويل الموردين.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

عدم قابلية تبادل أسعار الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)  
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون قابلة لذلك.

١ كانون الثاني ٢٠٢٥

نتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اسس إعداد البيانات المالية

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة. فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات إلى الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر.

يتم الاعتراف بأرباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الأرباح، ما لم تمثل أرباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الآخر في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها ضمن الربح أو الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناءً على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل ونموذج أعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها وقياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن شروطها التعاقدية يجب أن تؤدي إلى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما إذا كانت الموجودات المعترف بها حديثاً تشكل جزءاً من نموذج أعمال قائم أو أنها تعبر عن بداية نموذج أعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج أعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما إذا كانت نماذج الأعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة أي تغيير في نماذج أعمالها.

عندما يتم إلغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، يعاد تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة. وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فلا يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة المعترف سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة بل تخول ضمن حقوق الملكية.

تتعرض أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للانخفاض في القيمة.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في :

- موجودات تتضمن تدفقات نقدية تعاقدية وليست مدفوعات للمبلغ الاصلي او الفائدة على المبلغ الاصلي القائم، او / و
  - موجودات محتفظ بها ضمن نموذج اعمال وليس محتفظا بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية او للحصول والبيع ، او
  - موجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل باستخدام خيار القيمة العادلة.
- تقاس تلك الموجودات بالقيمة العادلة مع تسجيل اية ارباح / خسائر ناتجة من اعادة القياس المعترف به في الربح او الخسارة.
- خيار القيمة العادلة: يمكن تصنيف اداة مالية ذات قيمة عادلة يمكن قياسها بشكل موثوق بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة (خيار القيمة العادلة) عند الاعتراف المبدئي حتى اذا لم يتم اقتناء الادوات المالية او تكبدها بشكل اساسي لغرض البيع او اعادة الشراء. ويمكن استخدام خيار القيمة العادلة للموجودات المالية اذا كان يلغي او يحد بشكل كبير من عدم التناقص في القياس او الاعتراف الذي كان سينشأ خلافا لذلك من قياس الموجودات او المطلوبات او الاعتراف بالارباح والخسائر ذات الصلة على اساس مختلف ("عدم التطابق المحاسبي").

اعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم اعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبار من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغيرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة أو الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) ، أو
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود أو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة واخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الاخر.

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة او التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الارباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستتقة.



شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

الاعتراف بالايرادات والمصاريف

يتم تحقيق الايرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادلية قابلة للقياس بصورة موثقة.

يتم احتساب ايراد الاجارات على أساس قيمة البذل المقبوض او المتوقع قبضه على اساس القسط الثابت وعلى مدى عقد الاجار.

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩  
• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس ادائها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او المرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ بعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متنوعة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديراً للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الأخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتعديلات الائتمانية المكاملة.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الذمم الدائنة

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

الذمم المدينة

يتم إظهار الذمم المدينة بالقيمة العادلة ، ويتم إظهارها بالكلفة المطفأة بعد تنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

المصاريف

يتم إظهار المصاريف في قائمة الدخل الشامل وفقاً لطبيعتها والتي تتكون بشكل رئيسي من الرواتب والأجور والإستهلاكات والإيجارات، ويتم تصنيف وإظهار المصاريف الأخرى كمصاريف إدارية وتشغيلية أخرى.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

معدل الإستهلاك السنوي

١٠ %

سيارات

يتم إجراء اختبار 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 احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي ، مجمل الربح والخسارة.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

**الاستثمارات العقارية**

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها العقارية.

**البضاعة**

تظهر البضاعة في المستودعات بالتكلفة، أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل، ويتم تحديد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

**المخصصات**

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الإعراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

**معلومات القطاعات**

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

**التقاص**

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

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإحتقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ القوائم المالية الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل .

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
١٣,١٦٩	-	-	١٣,١٦٩
سيارات			
١٣,١٦٩	-	-	١٣,١٦٩
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
١٣,١٦٦	-	-	١٣,١٦٦
سيارات			
١٣,١٦٦	-	-	١٣,١٦٦
مجموع الاستهلاكات			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني ٣			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول ٣			

٥ - الاستثمارات العقارية

يتمثل هذا البند في الاستثمارات العقارية لقطع الاراضي رقم (١٢٥٩ ، ١٢٦٢ ، ١٢٦٣ ، ١٢٦٤ ، ١٢٦٥) حوض حنو الكسار رقم (١) من اراضي شرق عمان بمنطقة ماركا.

٢٠٢٣	٢٠٢٢
١٣٢,٥٥٦	٢٠٦,٧٧٥
١٣٢,٥٥٦	٢٠٦,٧٧٥
استثمارات عقارية *	

\* ان اراضي الشركة محجوزة لدائرة ضريبة المبيعات ووزارة المالية.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٦- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	شركة سراي دابوق للتطوير العقاري *
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	

\* خلال عام ٢٠١٣ قامت الشركة بالموافقة على الاستثمار في مشروع شركة سراي دابوق للتطوير العقاري والبالغ رصيده ٤٠,٠٠٠ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وذلك بعد الاطلاع ودراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع ويحد أقصى ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

٧- المدينون والحسابات المدينة الاخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٤١٣,٨٠٤	٤٦٣,٨٧١	ذمم مدينة
٢٨١,١٨٨	٢٨١,١٨٨	شركة الجميرة لتمويل المشاريع *
٣٩,٧٣٤	٣٩,٧٣٤	حسابات مدينة اخرى
(٤٣٢,٨٥١)	(٤٣٢,٨٥١)	مخصص ذمم مدينة
٣٠١,٨٧٥	٣٥١,٩٤٢	

\* قامت الشركة خلال عام ٢٠١٣ بالعمل على الاستثمار في شركة الجميرة لتمويل المشاريع ذات مسؤولية محدودة وبلغ قيمة هذا الاستثمار ٢٨١,١٨٨ دينار أردني، وتتمثل هذه الاتفاقية بين الشركتين على ان تقوم شركة عقاري للصناعات بالاستثمار في المشروع العائد لشركة الجميرة لتمويل المشاريع بمبلغ لا يتجاوز ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني على دفعات حسب الطلب، وتم الاتفاق بين الشركتين على ان تدفع الجميرة لتمويل المشاريع ما نسبته ١٥% فائدة سنوية على المبالغ المقبوضة من تاريخ قبضها من شركة الجميرة لتمويل المشاريع.

وبتاريخ ٢٨ تشرين الأول ٢٠١٤ قرر مجلس الادارة عدم تجديد الاتفاقيات والمنتبهة بتاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٤.



شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

٨- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
٧٠,٦٥٠	٦٣,٨١٢	مصاريف مستحقة
١,٤٤٤	١,٤٤٤	مكافآت اعضاء مجلس الادارة
١٨,٠٩٨	١٨,٠٩٨	مخصص التزامات محتملة
٢٩,١٨٨	٢٩,١٨٨	حسابات دائنة اخرى
١١٩,٣٨٠	١١٢,٥٤٢	

٩- الإحتياطي الإيجابي

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين ، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الإحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الإحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

١٠- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١,٢٠٠	١,٢٠٠	رواتب واجور وملحقاتها
٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	اتعاب مهنية واستشارات
٣,٤٧١	—	مصروف مسققات وتقييم اراضي
٧٨٣	—	اجتماع هيئة عامة
١٣,٥٧٠	—	غرامات
١٢٣	—	اخرى
١٦,٩٩٨	—	اشترك بورصة عمان وهيئة الاوراق المالية
٣٩,١٤٥	٤,٢٠٠	

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

١١- ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٥ اما بالنسبة لعامي ٢٠١٦ و ٢٠١٧ فقد تم تقديم الكشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية.

١٢- الوضع القانوني للشركة

القضايا المرفوعة من قبل الشركة على الغير :

بلغت قيمة القضايا المرفوعة من قبل الشركة على الغير بقيمة ٢٣٤,٩٠٥ دينار اردني .

القضايا المرفوعة على الشركة من قبل الغير :

لا يوجد اية قضايا مرفوعة على الشركة من قبل الغير .

١٣- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٢.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال والاحتياطي الاجباري والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأس مال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية من خلال إصدارات دين جديدة.

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. لا تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لعدم وجود أي أموال مقترضة أو ودائع للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

شركة عقاري للصناعات والاستثمارات العقارية  
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣  
(بالدينار الأردني)

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

١٤ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٢ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

١٥ - المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ آذار ٢٠٢٤ وتمت الموافقة على نشرها.