



ميثاق
للإستثمارات العقارية م.ع.م

الرقم : 46 / آذار / 2019
التاريخ : 03 / 3 / 2019

السادة / بورصة عمان المحترمين

الموضوع : البيانات المالية السنوية المدققة و الموحدة كما هي بتاريخ 2018/12/31

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طية نسخة عن البيانات المالية السنوية المدققة و الموحدة كما هي في 2018/12/31
وتقرير مدققي الحسابات المستقلين لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

الرئيس التنفيذي
أيمن الضمور

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٣ . آذار ٢٠١٩

الرقم المتسلسل : ٤٢
رقم الملف : ٤١٥
الجودة المختمة : ٤٤٤٤٤٤٤٤

- مرفق طية نسخة C.D للبيانات المالية للشركة كما هي في 2018/12/31

هاتف : ٥٨٥٧٩٥٠ - ٩٦٢٦٥٨٥٣٥٥١

فاكس : ٥٨٥٠٦٧٦ - ٩٦٢٦٥٨٥٣٥٥١

ص.ب : ٢٣٣٩ ، عمان ١١٩٥٣ - الأردن

البريد الإلكتروني : info@methaqrealestate.com

الموقع الإلكتروني : www.methaqrealestate.com



NO : 48/March/2019
Date : 03/3/2019

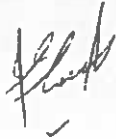
To: Jordan Securities Commission
Amman Stock Exchange

**Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year
ended 31/12/2018**

Attached the Audited Financial Statements of Methaq Real Estate Investment
Company P.S.C for the fiscal year ended 31/12/2018

Kindly accept our highly appreciation and respect

Methaq Real Estate Investment Company P.S.C
Chief Executive Officer
Ayman AL-Dmour



- Attached is a C.D

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 ٢٠١٨

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

فهرس

صفحة

	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١	قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٣	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
٢٢-٥	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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 دققنا القوائم المالية الموحدة لشركة ميثاق للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)، والمكونة من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، 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 ٢٠١٨، 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 لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

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

فقرة توكيدية

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

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الإهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. إن هذه الأمور تم وضعها في 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 الإستثمارية بتاريخ تقرير القوائم المالية الموحدة.

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

الإستثمارات العقارية

معلومات أخرى

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعدالة عرض هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهريّة 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 الجوهريّة، سواء كانت بسبب الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي قمنا به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكشف 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، 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 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 التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على إستقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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

طلال أبوغزاله وشركاه الدولية

محمد الأزرق
(إجازة رقم ١٠٠٠)



عمان في ١٤ شباط ٢٠١٩

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

قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		
٤١٦,٠٤٩	١٥٥,٦٦٣	٣	نقد ونقد معادل
٣٠٠	١,٦٥٠	٤	موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٣,٢٣٦	٤٦,٥٠٠	٥	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٦٠,٠٨٠	١١٨,٢٦٨	١٠	موجودات ضريبية مؤجلة
٤,٢٠٩,٣٥٤	٤,٢٠٩,٣٥٤	٦	أراضي معدة للبيع
٥,٧٨٣,٢٤٨	٣,٥٨١,١٢٢	٧	أراضي استثمارية
-	٢,٢٣٧,٢٢٥	٨	مشروع قيد التنفيذ
٦٢,٩٥٣	٥٢,٣٠٦	٩	ممتلكات ومعدات
١٠,٥٥٥,٢٢٠	١٠,٤٠٢,٠٨٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٢٨٧,٣٨٧	٣٤١,٦٢٣	١٠	أرصدة دائنة أخرى
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	١١	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٧٨٧,٣٨٧	٨٤١,٦٢٣		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠		رأس المال المصرح به والمدفوع
١٦٥,٥٠٠	١٦٢,٠٤٠	١٢	إحتياطي إجباري
١٠٢,٣٣٣	(١٠١,٥٧٥)		(خسائر متراكمة) أرباح محتفظ بها
٩,٧٦٧,٨٣٣	٩,٥٦٠,٤٦٥		صافي حقوق الملكية
١٠,٥٥٥,٢٢٠	١٠,٤٠٢,٠٨٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
١١,٩٤٧	٥١,٠١٧	١٣	إيرادات أخرى
(٩٠٠)	١,٣٥٠	٤	ربح (خسارة) التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٢٨٩,٤٧٧)	(٢٦٦,٧٩٨)	١٤	مصاريف إدارية
(٣,٩٤٣)	(٥٠,٦٢٩)		تكاليف تمويل
(٢٨٢,٣٧٣)	(٢٦٥,٠٦٠)		الخسارة قبل الضريبة
٥٦,٢٩٥	٦٠,٥٧٣	١٠	ضريبة دخل
(٢٢٦,٠٧٨)	(٢٠٤,٤٨٧)		الخسارة
(-/٠٢٤) دينار أردني	(-/٠٢٢) دينار أردني	١٥	حصة السهم الأساسية من الخسارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

الإجمالي	أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)	إحتياطي إجباري	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
٩,٩٩٣,٩١١	٣٢٨,٤١١	١٦٥,٥٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ١ كانون الثاني ٢٠١٧
(٢٢٦,٠٧٨)	(٢٢٦,٠٧٨)	-	-	الخسارة
٩,٧٦٧,٨٣٣	١٠٢,٣٣٣	١٦٥,٥٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٢,٨٨١)	٥٧٩	(٣,٤٦٠)	-	إستبعاد شركة تابعة
(٢٠٤,٤٨٧)	(٢٠٤,٤٨٧)	-	-	الخسارة
٩,٥٦٠,٤٦٥	(١٠١,٥٧٥)	١٦٢,٠٤٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	رصيد ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(٢٨٢,٣٧٣)	(٢٦٥,٠٦٠)	الخسارة قبل الضريبة
-	(٣٦,٤٥٦)	تعديلات لـ:
٩٠٠	(١,٣٥٠)	رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه
١١,٠٦٣	١١,٠٧١	ربح (خسارة) التغير في القيمة العادلة لموجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٦١١)	إستهلاكات
٣,٩٤٣	٥٠,٦٢٩	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٦,٤٦٨	١٣,١٩٢	تكاليف تمويل
-	٢,٣٨٥	التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٣,٦٧٤,٥٨٨)	٥٤,٢٣٦	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(٣,٩٣٤,٥٨٧)	(١٧١,٩٦٤)	موجودات ضريبية مؤجلة
(٤٠,٢٩٧)	-	أرصدة دائنة أخرى
(٣,٩٤٣)	(٥٠,٦٢٩)	ضريبة دخل مدفوعة
(٣,٩٧٨,٨٢٧)	(٢٢٢,٥٩٣)	الفائدة المدفوعة
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
(٤,١٩٦)	(١,٠٠٠)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
-	(٣٤,٠٩٩)	أراضي استثمارية
(٦٨,٣٤١)	(٤٦٤)	مشروع قيد التنفيذ
-	٦٥١	شراء ممتلكات ومعدات
(٧٢,٥٣٧)	(٣٤,٩١٢)	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
٥٠٠,٠٠٠	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
-	(٣,٤٦٠)	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
-	٥٧٩	حصة الشركة التابعة المستبعدة من الاحتياطي الإجمالي
٥٠٠,٠٠٠	(٢,٨٨١)	حصة الشركة التابعة المستبعدة من الأرباح المحتفظ بها
(٣,٥٥١,٣٦٤)	(٢٦٠,٣٨٦)	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
٣,٩٦٧,٤١٣	٤١٦,٠٤٩	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
٤١٦,٠٤٩	١٥٥,٦٦٣	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
-	٢,٢٠٣,١٢٦	معلومات عن نشاط غير نقدي
		المحول من الأراضي الاستثمارية إلى مشروع قيد التنفيذ

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

١. الوضع القانوني والنشاط

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

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

– تم إقرار القوائم المالية من قبل مجلس الإدارة بجلسته رقم (١) المنعقدة بتاريخ ١٤ شباط ٢٠١٩، وتتطلب موافقة الهيئة العامة للمساهمين عليها.

٢. أسس إعداد القوائم المالية والسياسات المحاسبية الهامة

٢-١ أسس إعداد القوائم المالية

– الإطار العام لإعداد القوائم المالية

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

– أسس القياس المستخدمة في إعداد القوائم المالية

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

– العملة الوظيفية وعملة العرض

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

٢-٢ إستخدام التقديرات

- عند إعداد القوائم المالية تقوم الإدارة 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 الإعراف بالتغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تغيير التقديرات والسنوات اللاحقة التي تتأثر بذلك التغيير.
- إن الأمثلة حول إستخدام التقديرات هي الخسائر الإئتمانية المتوقعة، الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات القابلة للإستهلاك، المخصصات، وأية قضايا مقامة ضد المنشأة.

٣-٢ تطبيق المعايير الدولية لأعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير الجديدة والمعدلة التي تبنتها المنشأة

– المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)

إستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) نموذج "الخسائر المتكبدة" الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) بنموذج "الخسائر الإئتمانية المتوقعة". يتطلب نموذج الخسارة الإئتمانية المتوقعة من المنشأة حساب الخسارة الإئتمانية المتوقعة والتغييرات في الخسارة الإئتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير. وبعبارة أخرى، لم يعد من الضروري حدوث حالة إئتمانية قبل إعراف بالخسائر الإئتمانية.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

يتطلب المعيار الدولي رقم (٩) من المنشأة الاعتراف بمخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة على أدوات الدين التي تقاس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكن ليس لإستثمارات الدين الأخرى وإستثمارات حقوق الملكية التي يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

– المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشأة لإستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة إعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨.

إن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) هو أنه يجب على المنشأة الاعتراف بالإيرادات لوصف نقل السلع أو الخدمات الموعودة للعميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل تلك السلع أو الخدمات. وعلى وجه التحديد، يقدم المعيار منهجاً من خمس خطوات لإثبات الإيرادات:

• الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) المبرمة مع العميل.

• الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد.

• الخطوة ٣: تحديد سعر البيع.

• الخطوة ٤: تخصيص سعر البيع لالتزامات الأداء في العقد.

• الخطوة ٥: الاعتراف بالإيراد عندما أو حيثما تستوفي المنشأة التزام الأداء.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥)، تعترف المنشأة عندما أو حيثما تستوفي التزام الأداء، أي عندما تحول "السيطرة" على السلع أو الخدمات التي يقوم عليها التزام الأداء المحدد إلى العميل. وقد أضيفت متطلبات أكثر إلزاماً في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) للتعامل مع حالات مختلفة. وعلاوة على ذلك، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) إفصاحات شاملة.

– حسب تقديرات الإدارة لا يوجد أثر جوهري لتطبيق المعايير الدولية أرقام (٩) و(١٥) على القوائم المالية.

معايير وتفسيرات أصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

رقم المعيار أو التفسير	البيان	تاريخ النفاذ
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٦) – جديد "عقود الإيجار"	الإعتراف بجميع عقود الإيجار في قائمة المركز المالي دون أن يكون هناك تمييز بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية.	١ كانون ثاني ٢٠١٩ أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٧)	عقود التأمين	١ كانون ثاني ٢٠٢١ أو بعد
تفسير رقم ٢٣	عدم التيقن من المعالجات حول ضريبة الدخل	١ كانون ثاني ٢٠١٩ أو بعد

٤-٢ ملخص للسياسات المحاسبية الهامة

– أسس توحيد القوائم المالية

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

نسبة الملكية		اسم الشركة
٢٠١٧	٢٠١٨	
%	%	
١٠٠	١٠٠	شركة إستاج للإستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
١٠٠	١٠٠	شركة ميثاق الثالثة للإستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	شركة القنيطرة لتطوير العقارات
١٠٠	-	شركة مينا للإستثمارات العقارية

- يفترض وجود السيطرة عندما يكون للمستثمر التعرض لـ أو الحق في العوائد المتغيرة والنتيجة 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 والتزام 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 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 الإحتفاظ بالموجود ضمن نموذج أعمال والذي يكون الهدف منه الإحتفاظ 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 الإعتراف المبدئي بالإستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ به للمتاجرة وقررت المنشأة منذ الإقتناء معالجة فروقات تقييم القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإن إختارت المنشأة هذه المعالجة لا تستطيع الرجوع عنها.

القياس اللاحق للموجودات المالية

لاحقاً يتم قياس الموجودات المالية كما يلي:

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

إستبعاد الموجودات المالية

- يتم إستبعاد الموجود المالي (أو جزء من الموجود المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) عند:
- إنتهاء الحق في إستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي؛ أو
 - قيام المنشأة بتحويل الحقوق التعاقدية لإستلام التدفقات النقدية من الموجود المالي أو إلزامها بتسديد التدفقات النقدية المستلمة من الموجود المالي بالكامل إلى طرف ثالث.

المطلوبات المالية

- المطلوب المالي هو أي مطلوب يكون عبارة عن:
 - أ. إلزام 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 ستم 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، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة.

- بعد الإقرار المبني، تقوم المنشأة بقياس جميع المطلوبات المالية حسب التكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، باستثناء المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس بالقيمة العادلة وبعض المطلوبات المالية الأخرى المحددة والتي لا تقاس حسب التكلفة المطفأة.
- يتم الإقرار بالمطلوبات المالية ضمن هذه الفئة بالقيمة العادلة، ويتم الإقرار بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

الذمم التجارية الدائنة والمستحقات

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

مقاصة الأدوات المالية

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

النقد والتفد 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 العنر 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 الإقرار 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 متعثر عندما:
 - من غير المرجح أن يسدد العميل التزاماته الإئتمانية إلى المنشأة بالكامل، دون رجوع المنشأة إلى إتخاذ إجراءات مثل تحصيل أوراق مالية (إن وجدت)؛ أو
 - يتجاوز إستحقاق الأصل المالي أكثر من ٣٦٠ يوم.
- يتم طرح مخصص الخسارة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة من القيمة الإجمالية المسجلة لهذه الموجودات.
- يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية. وتقوم المنشأة بشطب المبلغ الإجمالي للأصل المالي في حال تصفية المنشأة أو إعلان الإفلاس أو إصدار حكم محكمة برفض دعوى المطالبة بالأصل المالي.

- أراضى 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 لاكتساب إيرادات إيجارية، أو
- ارتفاع قيمتها الرأسمالية،
- أو كلاهما، وليس لإستخدامها في الإنتاج أو لتزويد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية، أو للبيع من خلال عمليات التشغيل الاعتيادية.
- تقاس الممتلكات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة المتضمنة تكاليف المعاملات.
- بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي بالتكلفة مطروحاً منها الإستهلاك المتراكم وأي خسائر تدني متراكمة في القيمة، ولا يتم إستهلاك الأراضي.
- يتم الاعتراف بإستهلاك المباني في كل فترة كمصروف. ويحتسب الإستهلاك على أساس القسط الثابت والذي يتوقع أن تستهلك به المنشأة المنافع الإقتصادية المستقبلية المتوقعة من المباني خلال الأعمار الإنتاجية للمباني المقدرة بخمس وعشرون سنة.
- تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة في نهاية كل سنة، وأي تغير 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 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 الاستثمارية فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها هذه الممتلكات الاستثمارية في قائمة المركز المالي، ضمن الربح أو الخسارة.

- الممتلكات والمعدات

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

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

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

تدني قيمة الموجودات الغير مالية

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

المخصصات

- المخصصات هي إلتزامات 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.
- إذا كانت المنشأة تتوقع أن يتم التعويض عن جزء أو كامل أي مخصص، فيتم الإعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كانت التعويضات فعلياً مؤكدة ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.
- يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في قائمة الدخل بالصافي بعد طرح أي تعويضات.
- إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، يتم خصم المخصصات بإستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس المخاطر المحددة للإلتزام. وعند إستخدام الخصم يتم الإعتراف بالزيادة في المخصص بمرور الوقت على أنها تكلفة مالية.

الإعتراف بالإيرادات

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

توزيعات الأرباح وإيرادات الفوائد

- يتم الاعتراف بإيرادات توزيع أرباح الإستثمارات بعد أن يعلن حق المساهمين في إستلام دفعات.
- يستحق إيراد الفائدة على أساس الزمن وبالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم وسعر الفائدة الفعّال المستخدم.

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 إلتزامات عقد التأجير لإنتاج نسبة ثابتة من الفائدة على الرصيد المتبقي من الإلتزام. وتقيد 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.

- 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 إحتماالية 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٣. نقد ونقد معادل

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٠١,٤٨٣	١٥٢,٩١٦	حساب وديعة لدى البنك (*)
١٤,٥٦٦	٢,٧٤٧	حساب جاري لدى البنك
٤١٦,٠٤٩	١٥٥,٦٦٣	المجموع

(*) إن الوديعة الواردة أعلاه مربوطة بشكل شهري وتتقاضى الشركة فائدة عليها بنسبة ٤,٧٥ %.

٤. موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١,٢٠٠	٣٠٠	رصيد بداية السنة
(٩٠٠)	١,٣٥٠	التغير في القيمة العادلة
٣٠٠	١,٦٥٠	رصيد نهاية السنة

٥. ذمم وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٢,٠٠٠	١٢٥,٥٤٤	أوراق قبض
(١٦١,٩٩٩)	(١٢٥,٥٤٣)	مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها (*)
١	١	صافي أوراق القبض
-	٢٤,٤٩٥	شيكات برسم التحصيل
١٤,٨١٧	١٣,١٥٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٧٢٦	٥,٤٢٣	دفعات مقدمة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٢,٠٢٠	٢,٠٢٠	تأمينات بنكية عن كفالات
١,١٥٢	٨٨٥	أخرى
٥٢٠	٥٢٠	تأمينات مستردة
٢٣,٢٣٦	٤٦,٥٠٠	المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(*) فيما يلي بيان حركة مخصص أوراق قبض مشكوك في تحصيلها خلال السنة وهي على النحو التالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦١,٩٩٩	١٦١,٩٩٩	رصيد في بداية السنة
-	(٣٦,٤٥٦)	رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه
١٦١,٩٩٩	١٢٥,٥٤٣	رصيد في نهاية السنة

٦. أراضي معدة للبيع

بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٦ و ٧ و ٨ كانون الثاني ٢٠١٩ ما قيمته ٥,١٥٢,٧٨٧ دينار أردني بارتفاع بقيمة ٩٤٣,٤٣٣ دينار أردني.

٧. أراضي استثمارية

- فيما يلي بيان حركة الأراضي الاستثمارية خلال السنة وكانت على النحو التالي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٥,٧٧٩,٠٥٢	٥,٧٨٣,٢٤٨	رصيد بداية السنة
٤,١٩٦	١,٠٠٠	إضافات خلال السنة
-	(٢,٢٠٣,١٢٦)	المحول إلى مشروع قيد التنفيذ
٥,٧٨٣,٢٤٨	٣,٥٨١,١٢٢	رصيد نهاية السنة

- بلغ متوسط القيمة السوقية للأراضي الاستثمارية حسب تقييم الخبراء العقاريين بتاريخ ٦ و ٧ و ٨ كانون الثاني ٢٠١٩ ما قيمته ٤,٦٣٨,٥٤٣ دينار أردني بارتفاع بقيمة ١,٠٥٧,٤٢١ دينار أردني.

٨. مشروع قيد التنفيذ

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

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

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

- تقوم شركة استاج بالموافقة على إدخال السعودي في عقد التأجير التمويلي كمستأجر ثاني ويتم تنظيم ملحق لعقد التأجير التمويلي الرئيسي لدى الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي بعد الحصول على الموافقة المبدئية على ذلك من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٢,٢٠٣,١٢٦	المحول من أراضي إستثمارية
-	٣٤,٠٩٩	مصاريف حكومية
-	٢,٢٣٧,٢٢٥	المجموع

- إن الأرض الواردة أعلاه مشتراه بموجب عقد تأجير تمويلي من الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي، وما زالت الأرض مسجلة باسم الشركة المتخصصة للتأجير التمويلي.

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٩. ممتلكات ومعدات

٢٠١٨	وسائط نقل	أجهزة وبرامج كمبيوتر	أجهزة مكتبية وكهربائية ومعدات	أثاث	ديكور	مجسمات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الكلفة							
الرصيد في بداية السنة	٨٢,٦٨٦	١٨,٣٤٠	١٣,٥٥٠	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٧٠,٠٤٥
إضافات	-	٩٩	٣٦٥	-	-	-	٤٦٤
إستبعادات	-	(٧٦٣)	(٢,٦٥٩)	(٥,٦٧٥)	(٩,٠٧٧)	-	(١٨,١٧٤)
الرصيد في نهاية السنة	٨٢,٦٨٦	١٧,٦٧٦	١١,٢٥٦	١٠,٠٣٩	٢٤,١٧٨	٦,٥٠٠	١٥٢,٣٣٥
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	٢٢,١٧٠	١٦,٥٣٦	١٣,١٦١	١٥,٤٧٧	٣٣,٢٤٩	٦,٤٩٩	١٠٧,٠٩٢
إستهلاكات	١٠,٢٠٦	٧٠٥	٩٤	٦٦	-	-	١١,٠٧١
إستبعادات	-	(٧٥٩)	(٢,٦٥٣)	(٥,٦٤٧)	(٩,٠٧٥)	-	(١٨,١٣٤)
الرصيد في نهاية السنة	٣٢,٣٧٦	١٦,٤٨٢	١٠,٦٠٢	٩,٨٩٦	٢٤,١٧٤	٦,٤٩٩	١٠٠,٠٢٩
الصافي	٥٠,٣١٠	١,١٩٤	٢٥٤	١٤٣	٤	١	٥٢,٣٠٦
٢٠١٧							
الكلفة							
الرصيد في بداية السنة	١٤,٤٦٠	١٨,٣٤٠	١٣,٤٣٥	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٠١,٧٠٤
إضافات	٦٨,٢٢٦	-	١١٥	-	-	-	٦٨,٣٤١
الرصيد في نهاية السنة	٨٢,٦٨٦	١٨,٣٤٠	١٣,٥٥٠	١٥,٧١٤	٣٣,٢٥٥	٦,٥٠٠	١٧٠,٠٤٥
الإستهلاك المتراكم							
الرصيد في بداية السنة	١٢,٨٠٦	١٥,٨٥٣	١٣,٠٣٠	١٥,٣٩٦	٣٢,٤٤٥	٦,٤٩٩	٩٦,٠٢٩
إستهلاكات	٩,٣٦٤	٦٨٣	١٣١	٨١	٨٠٤	-	١١,٠٦٣
الرصيد في نهاية السنة	٢٢,١٧٠	١٦,٥٣٦	١٣,١٦١	١٥,٤٧٧	٣٣,٢٤٩	٦,٤٩٩	١٠٧,٠٩٢
الصافي	٦٠,٥١٦	١,٨٠٤	٣٨٩	٢٣٧	٦	١	٦٢,٩٥٣

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

١٠. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٩٩,٥٤٧	١٩٥,٤٤٢	أمانات مساهمين
-	٥٨,٥٧٢	فوائد مستحقة الدفع
١٥,٦٠٧	٥٦,٦١٩	شيكات مؤجلة الدفع
٢١,٩١٧	٢٢,٦١١	أخرى
٨,٠١٧	٤,٨٨٣	مصاريف مستحقة
٢,٢٦١	٢,٢٦١	مخصص ضريبة الدخل
١,٢٠٠	١,٢٣٥	أمانات دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
٢,٣٨٢	-	أمانات المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي
٣٦,٤٥٦	-	أمانات أخرى
٢٨٧,٣٨٧	٣٤١,٦٢٣	المجموع

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٤٢,٥٥٨	٢,٢٦١	رصيد بداية السنة
(٤٠,٢٩٧)	-	الإستبعادات
٢,٢٦١	٢,٢٦١	رصيد نهاية السنة

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٥٦,٢٩٥	٦٠,٥٧٣	ضريبة دخل مؤجلة
٥٦,٢٩٥	٦٠,٥٧٣	رصيد نهاية السنة

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
٢,٧٨٥	٦٠,٠٨٠	رصيد بداية السنة
٥٦,٢٩٥	٦٠,٥٧٣	المكوّن خلال السنة
-	(٢,٣٨٥)	الإستبعادات
٦٠,٠٨٠	١١٨,٢٦٨	رصيد نهاية السنة

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

الأعوام التي لم يتم الإنتهاء من تسوية الوضع الضريبي لها	اسم الشركة
٢٠١٦، ٢٠١٥، ٢٠١٤، ٢٠١٣، ٢٠١٢ و ٢٠١٧	شركة ميثاق للاستثمارات العقارية
٢٠١٧ و ٢٠١٦	شركة استاج للاستثمارات العقارية
٢٠١٧	شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات
٢٠١٧ و ٢٠١٥	شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية

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

١١. التزام مقابل عقد تأجير تمويلي

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

١٢. الإحتياطي الإجمالي

للشركة الأم (مساهمة عامة محدودة)

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

للشركات التابعة (ذات المسؤولية المحدودة)

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

١٣. إيرادات أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
-	٣٦,٤٥٦	رد مخصص أوراق قبض إنتفت الحاجة إليه
١,٥٦٢	١٣,٩٥٠	فوائد بنكية
-	٦١١	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٥,٠٠٠	-	أخرى
٥,٣٨٥	-	مربحة إسلامية
١١,٩٤٧	٥١,٠١٧	المجموع

١٤. مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	
١٦٢,٩٥٦	١٦٣,٩٢٠	رواتب وأجور
١٨,١٩٢	١٨,٨٢٧	مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
١٢,٩١٧	١٦,٧٦١	أتعاب مهنية
١٥,٦٠٤	١٣,٧٧٠	إيجارات
١١,٠٦٣	١١,٠٧١	إستهلاكات
١٠,٧٥٠	١٠,٧٧٦	إشتراكات
٦,٥٢٤	٧,٦٧٠	مياه وكهرباء ومحروقات
٧,٢٩٦	٥,٤٢٤	رسوم ودعاوى قضائية
٣,٤٩٨	٣,٢٦٠	تأمين صحي
٣,٦٢٤	٣,١٩١	صيانة
٢,٩٩٨	٢,٧٣٧	إتصالات
٣,٠٣٨	٢,٣٦٠	رسوم ورخص حكومية
١,٤٣٨	١,٧٣٥	تأمين
١٢٧	١,٣٢٣	مفرقة
٨٩٤	١,١٠٤	قرطاسية ومطبوعات
٧٨٤	٧٥٠	إجتماعات
٦٢٥	٧٠٥	دعاية وإعلان
٦٠٤	٥٣٠	بنكية
٣٩٠	٣٣٠	بدل تنقلات
٣٧٧	٣٠٩	ضيافة
٢٠٧	٢٤٥	نظافة
٢٤,٥٧١	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,٠٠٠	-	تبرعات
٢٨٩,٤٧٧	٢٦٦,٧٩٨	المجموع

١٥. حصة السهم الأساسية من الخسارة

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	خسارة السنة
(٢٢٦,٠٧٨)	(٢٠٤,٤٨٧)	
٩,٥٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(-/٠.٢٤) دينار أردني	(-/٠.٢٢) دينار أردني	حصة السهم الأساسية من الخسارة

١٦. الخسائر المتراكمة لبعض الشركات التابعة

– بلغت خسائر شركة القنيطرة لتطوير العقارات (ذات مسؤولية محدودة) بتاريخ قائمة المركز المالي مبلغ ٢٣,٣٥٧ دينار أردني أي ما نسبته ٢٣٤% من رأسمال الشركة.

وتشير المادة رقم (٧٥) من قانون الشركات رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ على أنه [إذا زادت خسائر الشركة ذات المسؤولية المحدودة عن 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]. وحسب الخطة المستقبلية الموضوعة من قبل إدارة الشركة فإنها بصدد إطفائها في ذمة الشريك الدائنة خلال عام ٢٠١٩.

١٧. إدارة المخاطر

أ. مخاطر رأس المال

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

ب. مخاطر سعر الصرف

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغير في سعر الصرف الأجنبي.
- تنشأ مخاطر سعر الصرف نتيجة لتنفيذ معاملات تجارية 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.

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.

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفوائد التي تتقاضاها المنشأة على ودائعها لدى البنوك وعلى أسعار الفوائد التي تدفعها المنشأة على اقتراضها من البنوك:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨	التغير في سعر الفائدة	الأثر على الربح (الخسارة) وحقوق الملكية
وديعة لدى البنك	% ٠,٥	دينار أردني ٧٦٥ ±

د. مخاطر السعر الأخرى

- هي المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار السوق (باستثناء تلك الناتجة عن مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر سعر الصرف) سواء تسبب في هذه التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية الفردية أو الجهة التي أصدرتها، أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- تنشأ مخاطر السعر الأخرى للأدوات المالية نتيجة الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية. على الرغم من ذلك، لا تعتبر هذه المخاطر ذات أهمية طالما أنه لم يتم المتاجرة الفعلية بهذه الإستثمارات.
- يوضح الجدول التالي حساسية الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للتغير في الأسعار المعلنة للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية، مع إشتراط عدم تغير باقي المتغيرات الأخرى:

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

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧	التغير في السعر	الأثر على الربح والخسارة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	% ٥	دينار أردني ١٥ ±

هـ. مخاطر الائتمان

- هي المخاطر الناتجة عن الخسارة المالية من عدم قدرة طرف أداة المالية من القيام بتنفيذ إلتزاماته.
- تم وضع سياسات إئتمانية توضح كيفية التعامل مع الأطراف القادرة على سداد الديون والحصول على ضمانات ملائمة عند اللزوم كوسيلة لتقليل مخاطر الخسائر المالية الناتجة عن العجز في تسديد الديون.
- يتم مراقبة معدلات 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

- يوضح الجدول التالي تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية كما في ٣١ كانون أول:

سنة واحدة فاكتر		أقل من سنة		الوصف
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الموجودات المالية:
-	-	٤١٦,٠٤٩	١٥٥,٦٦٣	نقد ونقد معادل
-	-	-	-	موجود مالي بالقيمة العادلة
-	-	٣٠٠	١,٦٥٠	من خلال الربح أو الخسارة
-	١١,٧١٥	٨,٤١٩	٢١,٦٢٩	نم وأرصدة مدينة أخرى
-	١١,٧١٥	٤٢٤,٧٦٨	١٧٨,٩٤٢	المجموع
المطلوبات المالية:				
-	٢٣,٤٤٤	٢٨٥,١٢٦	٣١٥,٩١٨	أرصدة دائنة أخرى
٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	-	إلتزام مقابل عقد تأجير تمويلي
٥٠٠,٠٠٠	٥٢٣,٤٤٤	٢٨٥,١٢٦	٣١٥,٩١٨	المجموع

١٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

- تقوم المنشأة بتصنيف طرق قياس القيمة العادلة باستخدام التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الذي يعكس أهمية المدخلات المستخدمة في عمل طرق القياس. وفيما يلي التسلسل الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية التي تم تقييمها:

- المستوى (١): أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- المستوى (٢): مدخلات غير الأسعار المعلنة ضمن المستوى (١) والقابلة للملاحظة للموجود أو المطلوب، إما بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو بشكل غير مباشر (مثل المشتق من الأسعار).
- المستوى (٣): مدخلات للموجود أو المطلوب التي ليست على أساس معلومات السوق القابلة للملاحظة.

٣١ كانون الأول ٢٠١٨	المستوى الأول	المجموع
الموجودات المالية	دينار أردني	دينار أردني
موجود مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٦٥٠	١,٦٥٠

١٩. القوائم المالية للشركات التابعة

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وهي على النحو التالي:

اسم الشركة	رأس المال المدفوع	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات	أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)
شركة استاج للاستثمارات العقارية	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
١٠,٠٠٠	٢,٢٥٧,٦٧١	٢,١١٥,٣٧٨	١٢٢,٢٩٣	
شركة ميثاق الرابعة لتطوير العقارات	٦٠,٠٠٠	١,٠٠٢,٦٥٢	٩٦٤,٨٣٦	(٢٢,٢٩٤)
شركة ميثاق الثالثة للاستثمارات العقارية	٣٥,٠٠٠	٣,٢٢١,٥٨٢	٣,١٧٨,٤٤٧	٤,٢٩٨
شركة القنيطرة لتطوير العقارات	١٠,٠٠٠	٢,٦٣٣,٨٢٢	٢,٦٤٧,١٧٩	(٢٣,٣٥٧)

**Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan**

**Consolidated Financial Statements
And Independent Auditor's Report
For the year ended December 31, 2018**

Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Index

	<u>Page</u>
Independent auditor's report	-
Consolidated statement of financial position as at December 31, 2018	1
Consolidated statement of comprehensive income for the year ended December 31, 2018	2
Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31, 2018	3
Consolidated statement of cash flows for the year ended December 31, 2018	4
Note to consolidated financial statements for the year ended December 31, 2018	5-22

105180459

Independent Auditors Report

To Messrs. Shareholders
Methaq Real Estate Investment Company
Public Limited Company
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Report on the audit of consolidated financial statements

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Methaq Real Estate Investment Company (Public Limited Company), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2018, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at December 31, 2018, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphatic paragraph

Without modification in our opinion, we would like to draw the attention to notes no. (16)

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Investments property

According to requirements of International Financial Reporting Standards, the investment property is measured initially at cost including transactions cost. The carrying value of investment property in the consolidated financial statements are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate that the carrying value may not be recoverable.

If any such indication of impairment exists, impairment losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.

Scope of audit

Audit procedures that we have made among other things, getting evaluation from authorized properties experts to help us in determining the market value for these investment properties as of the date of the consolidated financial statement.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the report, but does not include the financial statements and our auditors' report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with International Financial Reporting Standard, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditors' Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditors' report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with International Standard on Auditing, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the group financial statement. we are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. we remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditors' report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

The Company has proper accounting records which are, in all material respects, consistent with the accompanying financial statements, accordingly, we recommend to approve these financial statements by the general assembly.



Talal Abu-Ghazaleh & Co. International

Mohammad Alazraq
(License # 1000)

Amman - February 14, 2019

Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated statement of financial position as at December 31, 2018

	Notes	2018	2017
		JD	JD
ASSETS			
Cash and cash equivalent	3	155,663	416,049
Financial asset at fair value through profit or loss	4	1,650	300
Accounts receivable and other debit balances	5	46,500	23,236
Deferred tax assets	10	118,268	60,080
Lands held for sale	6	4,209,354	4,209,354
Investment lands	7	3,581,122	5,783,248
Project under construction	8	2,237,225	-
Property and equipment	9	52,306	62,953
TOTAL ASSETS		10,402,088	10,555,220
LIABILITIES AND EQUITY			
Liabilities			
Other credit balances	10	341,623	287,387
Obligation against finance lease	11	500,000	500,000
Total Liabilities		841,623	787,387
Equity			
Authorized and paid capital		9,500,000	9,500,000
Statutory reserve	12	162,040	165,500
(Accumulated losses) retained earnings		(101,575)	102,333
Net Equity		9,560,465	9,767,833
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		10,402,088	10,555,220

The attached notes form part of these financial statements

Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated statement of comprehensive income for the year ended December 31, 2018

	<u>Notes</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		JD	JD
Other revenues	13	51,017	11,947
Gain (loss) of change in fair value of a financial asset at fair value through profit or loss	4	1,350	(900)
Administrative expenses	14	(266,798)	(289,477)
Finance cost		<u>(50,629)</u>	<u>(3,943)</u>
Loss before tax		(265,060)	(282,373)
Income tax	10	<u>60,573</u>	<u>56,295</u>
Loss		<u>(204,487)</u>	<u>(226,078)</u>
Basic earning per share from loss	15	<u>JD (-/022)</u>	<u>JD (-/024)</u>

The attached notes form part of these financial statements

Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31, 2018

	Capital	Statutory reserve	(Accumulated losses)		Total
			Retained earnings	JD	
	JD	JD	JD	JD	JD
Balance as at January 1, 2017	9,500,000	165,500	328,411		9,993,911
Loss	-	-	(226,078)		(226,078)
Balance as at December 31, 2017	9,500,000	165,500	102,333		9,767,833
Disposal of a subsidiary	-	(3,460)	579		(2,881)
Loss	-	-	(204,487)		(204,487)
Balance as at December 31, 2018	9,500,000	162,040	(101,575)		9,560,465

The attached notes form part of these financial statements

Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman - The Hashemite Kingdom of Jordan

Consolidated statement of cash flow for the year ended December 31, 2018

	2018	2017
	JD	JD
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES		
Loss before tax	(265,060)	(282,373)
Adjustments for :		
Recovery of allowance for doubtful notes receivable	(36,456)	-
Profit (loss) from change in fair value of a financial asset at fair value through profit and loss	(1,350)	900
Depreciation	11,071	11,063
Gain on sale of property and equipment	(611)	-
Finance cost	50,629	3,943
Change in operating assets and liabilities:		
Accounts receivable and other debit balances	13,192	6,468
Deferred tax assets	2,385	-
Other credit balances	54,236	(3,674,588)
	(171,964)	(3,934,587)
Income tax paid	-	(40,297)
Interest paid	(50,629)	(3,943)
Net cash from operating activities	(222,593)	(3,978,827)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		
Investments lands	(1,000)	(4,196)
Project under construction	(34,099)	-
Purchase of property and equipment	(464)	(68,341)
Proceeds from sale of property and equipment	651	-
Net cash from investing activities	(34,912)	(72,537)
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
Obligation against finance lease	-	500,000
Subsidiary eliminated share from statutory reserve	(3,460)	-
Subsidiary eliminated share from retained earnings	579	-
Net cash from financing activities	(2,881)	500,000
Net change in cash and cash equivalents	(260,386)	(3,551,364)
Cash and cash equivalents - beginning of year	416,049	3,967,413
Cash and cash equivalents - end of year	155,663	416,049
INFORMATION ABOUT NON-CASH TRANSACTION		
Transferred from investment lands to project under construction	2,203,126	-

The attached notes form part of these financial statements

Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2018

1. General information

- Legal status and activity for parent company and subsidiaries as follows:

Company name	Parent company ownership percentage	Legal status	Registration date at the Ministry of Industry and Trade	Rigester	Main activities
Methaq Real Estate Investment Company	-	P.S.C	February 15, 2006	384	Own lands and property to implement the goals of the company
Istaj Real Estate Investment Company	100%	L.L.C	February 2, 2009	17995	Purchase of lands and construction of residential apartments and sell them without any interest
Forth Methaq for Property Development Company	100%	L.L.C	August 26, 2009	19520	Own lands and property to implement the goals of the company
Third Methaq Real Estate Investment Company	100%	L.L.C	February 8, 2010	20863	Own lands and property to implement the goals of the company
Al-Quonitrah for Property Development Company	100%	L.L.C	November 10, 2010	23239	Own lands and property to implement the goals of the company

- The financial statement have been approved by the board of directors in his session no. (1) dated on February 14, 2019 and it requires the approval of the General Assembly.

2. Basis for preparation of financial statements and significant accountant policies

2-1 Basis for financial statement preparation

– **Financial statements preparation framework**

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards.

– **Measurement bases used in preparing the financial statements**

The financial statements have been prepared on the historical cost basis except for measurement of certain items at bases other than historical cost.

– **Functional and presentation currency**

The financial statements have been presented in Jordanian Dinar (JD) which is the functional currency of the entity.

2-2 Using of estimates

- When preparing of financial statements, management uses judgments, assessments and assumptions that affect applying the accounting policies and currying amounts of assets, liabilities, revenue and expenses. Actual result may differ from these estimates.
- Change in estimates are reviewed on a constant basis and shall be recognized in the period of the change, and future periods if the change affects them.
- For example, estimates may be required for expected credit losses, useful lives of depreciable assets, provisions, and any legal cases against the entity.

2-3 Application of new and modified International Financial Reporting Standards

New and modified standards adopted by the entity

- International Financial Reporting standards no. (9).

IFRS (9) replaced “Incurred losses” model under IAS (39) with “Expected credit losses” impairment model. The new impairment model require the entity to calculate the expected credit losses and the changes in expected credit losses at each reporting date, in other words, it's no longer require a credit event to have occurred before credit losses are recognized.

IFES (9) require the entity to recognize expected credit losses on debts instruments measured at mortised cost or at fair value through other comprehensive income, but not for other debts instruments and equity investments which are subsequently measured at fair value through profit or loss.

- International Financial Reporting standards no. (15) “Revenues from contracts with customers”

International Financial Reporting Standard no. (15) Issued on May 2014, which establishes a comprehensive model for the use of accounting for revenues from customers, IFRS (15) replaces the guidance of current revenue recognition including IAS (18) “revenues” and IAS (11) “construction contracts” and the related interpretations as of January 1, 2018.

The core principle of IFRS (15) is that an entity recognizes revenue to depict the transfer of promised goods or services to customers in an amount that reflects the consideration to which the entity expects to be entitled in exchange for those goods or services. The standard present a five-step model to recognize revenue:

Step 1: Identify the contract (s) with a customer.

Step 2: Identify the performance obligations in the contract.

Step 3: Determine the transaction price

Step 4: Allocate the transaction price to the performance obligations in the contract.

Step 5: Recognize revenue when (or as) the entity satisfies a performance obligation.

According to IFRS (15) the entity recognizes revenues when (or as) it satisfies a performance obligation by transferring “control” of the promised goods or services based on the specific performance obligation to the customer. More mandatory requirements have been added to the standard to deal with different cases, and also the standard requires comprehensive disclosures.

- According to Management estimates there is no material effect from applying international standards numbers (9) and (15) on the financial statements

Standards and Interpretations issued but not yet effective

Standard or Interpretation No.	Description	Effective date
IFRS (16) - New	Leases - all leases are being recognized in the statement of financial position, without distinctions between operating and finance leases.	Jan 1, 2019 or after
IFRS (17) - New	Insurance contracts.	Jan 1, 2021 or after
IFRIC No. (23)	Uncertainty over income tax treatments.	Jan 1, 2019 or after

2-4 Summary of significant accounting policies

– Basis of consolidation

- The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent (Methaq Real Estate Investment Company) and the following subsidiaries which are controlled by the parent :

Name of company	Ownership percentage	
	2018	2017
	%	%
Istaj Real Estate Investment Co.	100	100
Forth Methaq for Property Development Co.	100	100
Third Methaq Real Estate Investment Co.	100	100
Al-Quonitrah for Property Development Co.	100	100
Menas Real Estate Investment Co.	-	100

- Control is presumed to exist when the parent is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement through its power over the investee, in exceptional circumstances, it can be clearly demonstrated that such ownership does not constitute control.
- Intergroup balances, transactions, income and expenses shall be eliminated in full.
- Non-controlling interests represent the equity in a subsidiary not attributable, directly or indirectly, to the parent.
- If a parent loses a control of a subsidiary, the parent derecognize the assets and liabilities of the subsidiary and non-controlling interests and other equities, recognize any profit or loss resulted from loss of control in the statement of comprehensive income, and recognize any investment retained after loss of control at its fair value.

– Financial instruments

Financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and financial liability or equity instrument of another entity.

– Financial assets

- A financial asset is any asset that is:
 - (a) Cash;
 - (b) An equity instrument of another entity;
 - (c) A contractual right to receive cash or another financial asset from another entity, or to exchange financial assets or financial liabilities with another entity under conditions that are potentially favorable to the entity.
 - (d) A contract that will or may be settled in the entity's own equity instruments.
- Financial assets are initially measured at fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset, but for financial assets at fair value through profit or loss, transaction costs are recognized in profit or loss.
- Financial assets are classified to three categories as follows:
 - Amortized cost.
 - Fair value through other comprehensive income.
 - Fair value through profit or loss.
- A financial asset is measured at amortized cost if both of the following conditions are met:
 - (a) The asset is held within a business model whose objective is to hold assets in order to collect contractual cash flows.
 - (b) The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

- Financial assets are measured at fair value through other comprehensive income if both of the following conditions are met:
 - The financial assets is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows.
 - The contractual terms of the financial assets give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interests on that principal amount outstanding.
- All other financial assets (excluding financial assets at amortized cost or at fair value through other comprehensive income) are subsequently measured at fair value in profit or losses.
- On initial recognition of an equity investment that is not held for trading, the entity may irrevocably elect to present subsequent changes in the investments fair value in other comprehensive income.

Subsequent measurement of financial assets

Subsequently financial assets are measured as follows:

Financial assets	Subsequent measurement
Financial assets at fair value through profit or loss	Are subsequently measured at fair value net gains or losses, including interests revenues or dividends, are recognized in profit or loss
Financial asserts at amortized cost	Are subsequently measured at amortized cost using effective interest method. <ul style="list-style-type: none"> – Amortized cost is reduced by impairment losses. – Interests income, gain and loss of foreign exchange and impairment loss are recognized in profit or loss. – Gain and loss from disposal are recognized in profit or loss.
Debts instruments at their value through other comprehensive income	Are subsequently measured at fair value <ul style="list-style-type: none"> – Interests income is calculated using effective interests method, gains and losses from foreign exchange, impairment losses are recognized in profit or loss. – Other net gains or losses are recognized in other comprehensive income. – On derecognition accumulated gains and losses in other comprehensive income are reclassified into profit or loss.
Equity instruments at fair value through other comprehensive income	Are subsequently measured at fair value <ul style="list-style-type: none"> – Dividends are recognized as income in profit or loss, unless the dividends clearly represent a recovery of part of investment cost. – Other net gains and losses are recognized in other comprehensive income (OCI) and are never reclassified from equity to profit or loss.

Derecognition of financial assets

Derecognition of financial assets (or a part of a group of similar financial assets) when:

- The contractual rights to the cash flow from the financial assets expire, or
- It transfers the contractual rights to receive the cash flows of the financial assets or assume a contractual obligation to pay the cash flows entirely to a third party.

Financial liabilities

- A financial liability is any liability that is:
 - (a) A contractual obligation to deliver cash or another financial asset to another entity, or to exchange financial assets or financial liabilities with another entity under conditions that are potentially unfavorable to the entity; or
 - (b) A contract that will or may be settled in the entity's own equity instruments.
- Financial liabilities are initially recognized at fair value less transaction costs, directly attributable to the acquisition or issue of those liabilities, except for the financial liabilities classified as at fair value through profit or loss, which are initially measured at fair value.
- After initial recognition, the entity measures all financial liabilities at amortized cost using the effective interest method, except for financial liabilities at fair value through profit or loss which are measured at fair value and other determined financial liabilities which are not measured under amortized cost method.
- Financial liabilities at fair value through profit or loss are stated at fair value, with any resulting gain or loss from change in fair value is recognized through profit or loss.

Trade payables and accruals

Trade payables and accruals are liabilities to pay for goods or services that have been received or supplied and have been either invoiced or formally agreed with the suppliers or not.

Offsetting financial instruments

A financial asset and a financial liability are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, an entity currently has a legally enforceable right to set off amounts and intends either to settle in a net basis, or through realize the asset and settle the liability simultaneously.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, current accounts and short term deposits at banks with a maturity date of three months or less, which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Trade receivables

- Trade receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market.
- Trade receivables are stated at invoices (claims) amount net of allowance for doubtful receivables which represents the collective impairment of receivables.

Impairment of financial assets

- At each reporting date, the Company assesses whether financial assets carried at amortized cost and debt securities at FVTOCI are credit - impaired. A financial assets is "credit impaired" when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial assets have occurred.
- The entity recognizes loss allowance for expected credit loss (ECL) on:
 - Financial assets measured at amortized cost.
 - Debt investments measured at FVOCI.
 - Contract assets.
- The entity measures loss allowances at an amount equal to lifetime ECLs.
- Loss allowances for trade receivables and contract assets are always measured at an amount equal to lifetime ECLs.
- When determining whether the credit risk of a financial asset has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Entity considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort based in the entity's historical experience and forward looking information.

- The entity considers a financial asset to be in default when:
 - The client is unlikely to pay its credit obligations to the entity in full, without recourse by the entity to actions such as realizing security (if any); or
 - The financial asset is more than 360 days past due.
- Loss allowances for financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.
- A financial assets is written of when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows. The entity write of the gross carrying amount of the financial asset is in case of, liquidation, bankruptcy or issuance of a court ruling to reject the claim for financial asset.
- **Lands held for sale**
 - Lands held for sale are measured at the lower of cost and net realizable value.
 - Lands held for sale costs comprise all costs of conversion and other costs incurred to acquire the lands by the company.
 - Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.
- **Investment property**
 - Investment property is property (land or building- or part of a building- or both):
 - Held by the entity to earn rentals,
 - For capital appreciation, or both, rather than for use in production or supply of goods or services or for administrative purposes, or for sale in the ordinary course of business.
 - Investment property is measured initially at its cost, including transaction costs.
 - After initial recognition, investment property is carried, in the statement of financial position, at its cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment. Land is not depreciated.
 - Buildings depreciation charge for each period is recognized in the statement of comprehensive income. Depreciation is calculated on a straight line basis, which reflects the pattern in which the buildings' future economic benefits are expected to be consumed by the entity over their estimated useful life of 25 years.
 - The estimated useful lives are reviewed at each year-end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.
 - The carrying values of investments property are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairments losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.
 - On the subsequent derecognition (sale or retirement) of the investment property, the resulting gain or loss, being the difference between the net disposal proceed, if any, and the carrying amount, is included in profit or loss.
- **Property and equipment**
 - Property and equipment are initially recognized at their cost being their purchase price plus any other costs directly attributable to bringing the assets to the location and condition necessary for them to be capable of operating in the manner intended by management.
 - After initial recognition, the property and equipment are carried, in the statement of financial position, at their cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment. Land is not depreciated.

- The depreciation charge for each period is recognized as expense. Depreciation is calculated on a straight line basis, which reflects the pattern in which the asset's future economic benefits are expected to be consumed over the estimated useful life of the assets using the following rates:

Category	Depreciation
	rate
	%
Transport means	15
Computer software and devices	25
Office and electrical equipments	10-15
Furniture	10
Decoration	15
Models	20

- The estimated useful lives are reviewed at each year-end, with the effect of any changes in estimate accounted for on a prospective basis.
- The carrying values of property and equipment are reviewed for impairment when events or changes in the circumstances indicate the carrying value may not be recoverable. If any such indication of impairment exists, impairments losses are calculated in accordance with impairment of assets policy.
- On the subsequent derecognition (sale or retirement) of the property and equipment, the resulting gain or loss, being the difference between the net disposal proceed, if any, and the carrying amount, is included in profit or loss.
- Amount paid to build up property and equipment are initially carried to projects under construction account. When the project becomes ready for use, it will be transferred to property and equipment caption.
- **Impairment of non-financial assets**
 - At each statement of financial position date, management reviews the carrying amounts of its non-financial assets (property, plant and equipment and investment property) to determine whether there is any indication that those assets have been impaired.
 - If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss, if any, being the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of asset's fair value less costs to sell and the value in use. The asset's fair value is the amount for which that asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in arm's length transaction. The value in use is the present value of the future cash flows expected to be derived from the asset.
 - For the purpose of impairment valuation, assets are grouped at the lower level that have cash flow independently (cash generating unit), previous impairment for non-financial assets (excluding goodwill) is reviewed for the possibility of reversal at the date of the financial statements.
 - An impairment loss is recognized immediately as loss.
 - Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but the increased carrying amount due to reversal should not be more than what the depreciated historical cost would have been if the impairment had not been recognized in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately as income.
- **Provisions**
 - Provisions are present obligations (legal or constructive) resulted from past events, the settlement of the obligations is probable and the amount of those obligations can be estimated reliably. The

amount recognized as a provision is the best estimate of the expenditure required to settle the present obligation at the statement of financial position date.

- Provisions reviewed and adjusted at each statement of financial position date. If outflows, to settle the provisions, are no longer probable, reverse of the provision is recorded as income.
- If the entity expected to be reimbursed for a part or full provision, the reimbursement shall be recognized within assets, when it is virtually certain and its value can be measured reliably.
- In the statement of comprehensive income, the expense relating to a provision may be presented net of the amount recognized for reimbursement.
- Where the effect of the time value of money is material, provisions are discounted by using a currently pre-tax discount rate that reflect the risks specific to the liability, when using discount any increase in provision is recognized as a financial cost over time.

– **Revenue recognition**

- The entity recognize revenue from sale of good and rendering of service when control is transferred to the customer.
- Revenues are recognized based on consideration specified in contract with customer that expected to be received excluding amounts collected on behalf of third parties.

Dividend and interest revenue

- Dividend revenue from investments is recognized when the shareholder's right to receive payment is established.
- Interest revenue is accrued on a time basis, by reference to the principal outstanding and at the effective interest rate applicable.

Leases

Assets held under finance leases are initially recognized as assets and liabilities of the entity at the lower of the fair value of the assets and the present value of the minimum lease payments discounted at the entity's incremental rate. Any initial direct costs of the lessee are added to the amount recognized as an asset. The corresponding liability to the lessor is included in the entity's statement of financial position as a finance lease obligation. Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease obligation so as to produce a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Lease finance charges are recognized as expenses. Assets held under finance leases are depreciated over their expected useful lives on the same basis as owned assets or, where shorter, the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in connection with leasing activities by the entity are added to the amount of recognized assets.

– **Income tax**

- Income tax is calculated in accordance with Jordanian laws and regulations.
- Some temporary differences arise when expense or income is included in accounting profit in one period while is included in taxable profit in a different period, therefore, deferred tax liability (asset) is recognized, which is, expected to be settled (recovered) in future financial periods as a result of the differences between the value of assets or liabilities in the statement of financial position on which basis the tax is calculated.

– **Basic earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing profit or loss, attributable to ordinary shareholders, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

– **Contingent liabilities**

- Contingent liabilities are possible obligations depending on whether some uncertain future events occur, or they are present obligations but payments are not probable or the amounts cannot be measured reliably.
- Contingent liabilities are not recognized in the financial statements.

3. Cash and cash equivalent

	2018	2017
	JD	JD
Deposit account at bank (*)	152,916	401,483
Current account at bank	2,747	14,566
Total	155,663	416,049

(*) The deposit is fixed monthly with an interest of 4.75%.

4. Financial asset at fair value through profit or loss

	2018	2017
	JD	JD
Balance - beginning of year	300	1,200
Change in fair value	1,350	(900)
Balance - end of year	1,650	300

5. Accounts receivable and other debit balances

	2018	2017
	JD	JD
Notes receivable	125,544	162,000
Allowance for doubtful notes receivable (*)	(125,543)	(161,999)
Net of notes receivable	1	1
Checks under collection	24,495	-
Prepaid expenses	13,156	14,817
Prepaid to Income and Sale Tax Department	5,423	4,726
Bank deposits against guarantees	2,020	2,020
Other	885	1,152
Refundable deposits	520	520
Total	46,500	23,236

(*) Movement on Allowance for doubtful notes receivable during the year was as follows:

	2018	2017
	JD	JD
Balance - beginning of year	161,999	161,999
Recovery of allowance for doubtful notes receivable	(36,456)	-
Balance - end of year	125,543	161,999

6. Lands held for sale

The average market value for the lands held for sale as per the property experts' evaluation dated on 6, 7, and 8 of January 2019 was JD 5,152,787 with an increase of JD 943,433.

7. Investment lands

- Movement on investment property during the year was as following:

	2018	2017
	JD	JD
Balance - beginning of year	5,783,248	5,779,052
Additions during the year	1,000	4,196
Transferred to project under construction	(2,203,126)	-
Balance - end of year	3,581,122	5,783,248

- The average market value for investment lands as per the property experts' evaluation dated on 6, 7, and 8 of January 2019 was JD 4,638,543, with an increase of JD 1,057,421.

8. Project under construction

- On November 25, 2018 a partnership and investment agreement was signed with Eng. Mahmoud Ismael Ali Saudi and /or Ismael Mahmoud Ismael Saudi and /or Zaid Mahmoud Ismael Saudi hereinafter referred to as the (Saudi), which states the entrance of the Saudi in an investment relationship with the company Istaj Real Estate Investments for the purpose of establishing commercial complex on land plot no. (1058) basin (23) western cabbage from the territory of Amman with an area of 2,418 meters squared It was agreed that:
 - Evaluation of the land at JD 3,800,000 and deducting the payable in favor of the Specialized Leasing Company amounting to JD 500,000 from the value of the land. The net share value of Istaj Company in the project is JD 3,300,000.
 - The Saudi shall implement the project at its own expense according to the blueprints issued and approved by the competent authorities at a price of 390 dinars per square meter. The executed work shall be evaluated by a supervising office approved by both until the execution reach JD 3,300,000 and thereafter the project works are financed by both parties equally, so each team owns 50% of the plot, since the approximate cost of the project is JD 6,122,500.
 - Istaj Company agrees to introduce the Saudi into the finance lease contract as a second lessee and an extension of the main finance lease contract is prepared by to the Specialized Leasing Company after obtaining the initial approval from the Specialized Leasing Company
 - Istaj undertakes to pay any dues and / or fees and / or taxes resulting from the plot of land and acquittal its dues by the competent authorities
 - Istaj Company is committed to delegate the second party and / or any of its employees and / or staff for the purpose of enabling it to follow up the construction procedures and obtaining the licenses, blue prints and all the documents required by a special agency to be organized with the competent authorities and in cooperation with the Specialized Leasing Company for financial leasing.
 - The Saudi is committed to the implementation of all the works of the project starting from the license fees and fees for the engineering blueprints for the project and drilling work and the implementation of the project and supervise the implementation until the completion of the entire work of the project in accordance with the engineering blueprints and obtain permission to work for the building.

- The Saudi is committed to carry out the work of the project within 24 months from the date of issuing the building permit from the competent authorities.
- The Saudi is committed to nominate the project supervision office in agreement with the Istaj Company in writing.
- The Saudi is committed to guarantee the construction work and the materials used in it and conform to the specifications of the Ministry of Public Works and the Jordan Engineers Association.
- All construction and supply agreements and other agreements and commitments related to the project are entered into with Saudi directly. No entity or person is entitled to claim from Istaj company any sums or rights arising from this agreement or business, whatever its source or cause.
- It is known to the Saudi that Istaj has the right to choose 300 square meters to be used as the headquarters for Methaq for Real Estate Investments Company from any floor except for the ground floor at a cost of 390 dinars per meter plus its share of the price of the land.
- Project under construction consists of the following:

	2018	2017
	JD	JD
Transferred from investment property	2,203,126	-
Government expenses	34,099	-
Total	2,237,225	-

- Land mentioned above was purchased under a finance lease contract from the Specialized Leasing Company, and it is still registered under the name of the Specialized Leasing Company.

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2018

9. Property and equipment.

	2018		Computer software and devices				Office and electrical equipments		Furniture		Decoration		Models		Total	
	JD		JD		JD		JD		JD		JD		JD		JD	
Cost																
Balance - beginning of year	82,686		18,340		13,550		15,714		33,255		6,500		170,045			
Additions	-		99		365		-		-		-		464			
Disposals	-		(763)		(2,659)		(5,675)		(9,077)		-		(18,174)			
Balance - end of year	82,686		17,676		11,256		10,039		24,178		6,500		152,335			
Accumulated depreciation																
Balance - beginning of year	22,170		16,536		13,161		15,477		33,249		6,499		107,092			
Depreciation	10,206		705		94		66		-		-		11,071			
Disposals	-		(759)		(2,653)		(5,647)		(9,075)		-		(18,134)			
Balance - end of year	32,376		16,482		10,602		9,896		24,174		6,499		100,029			
Net	50,310		1,194		654		143		4		1		52,306			
2017																
Cost																
Balance - beginning of year	14,460		18,340		13,435		15,714		33,255		6,500		101,704			
Additions	68,226		-		115		-		-		-		68,341			
Balance - end of year	82,686		18,340		13,550		15,714		33,255		6,500		170,045			
Accumulated depreciation																
Balance - beginning of year	12,806		15,853		13,030		15,396		32,445		6,499		96,029			
Depreciation	9,364		683		131		81		804		-		11,063			
Balance - end of year	22,170		16,536		13,161		15,477		33,249		6,499		107,092			
Net	60,516		1,804		389		237		6		1		62,953			

10. Other credit balances

	2018	2017
	JD	JD
Shareholders deposits	195,442	199,547
Accrued interests	58,572	-
Deferred checks	56,619	15,607
Others	22,611	21,917
Accrued expenses	4,883	8,017
Income tax provision (*)	2,261	2,261
Income and Sales Tax deposits	1,235	1,200
Social security deposits	-	2,382
Other deposits	-	36,456
Total	341,623	287,387

(*) Movement on income tax provision during the year was as following:

	2018	2017
	JD	JD
Balance - beginning of year	2,261	42,558
Paid during the year	-	(40,297)
Balance - end of year	2,261	2,261

(**) Income tax that appear in the statement of comprehensive income represent from the following:

	2018	2017
	JD	JD
Deferred income tax	60,573	56,295
Balance - end of year	60,573	56,295

(***) Movement of deferred tax assets during the year was as follows:

	2018	2017
	JD	JD
Balance - beginning of year	60,080	3,785
Provided during the year	60,573	56,295
Disposals	(2,385)	-
Balance - end of year	118,268	60,080

(****) Tax status for parent company and some of its subsidiaries has not yet been finished, their tax detail is as follows:

Company Name	Years that tax status have not been settled
Methaq Real Estate Investment Co.	2012, 2013, 2014, 2015, 2016 and 2017
Istaj Real Estate Investment Co.	2016 and 2017
Forth Methaq for Property Development Co.	2017
Third Methaq Real Estate Investment Co.	2015 and 2017

- Based on the management and tax consultant opinion the tax provision for 2018 is sufficient, and the deferred tax assets will be recovered in the coming years, also all tax returns have been submitted up to date.

11. Obligation against finance lease

This item represents the amount used by the company from the granted fund provided by the Specialized Leasing Company amounted JD 2,500,000, which will be paid at once on September 10, 2020.

12. Statutory reserve

Parent company (limited public shareholding)

- Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter of the Company's subscribed capital. However, the Company may, with the approval of the General Assembly, continue to deduct this annual ratio until this reserve equals the subscribed capital of the Company in full. Such reserve is not available for dividends distribution.
- For the general assembly after exhausting other reserves to decide in an extraordinary meeting to quench its losses from the accumulated amounts in statutory reserve, and to rebuild it in accordance with the provisions of the law.

Subsidiaries company (limited liability)

- Statutory reserve is allocated according to the Jordanian Companies Law by deducting 10% of the annual net profit until the reserve equals one quarter of the Company's subscribed capital. Such reserve is not available for dividends distribution.
- For the general assembly after exhausting other reserves to decide in an extraordinary meeting to quench its losses from the accumulated amounts in statutory reserve, and to rebuild it in accordance with the provisions of the law.

13. Other revenues

	2018	2017
	JD	JD
Recovery of allowance for doubtful notes receivable	36,456	-
Bank interest	13,950	1,562
Gain from sale of property and equipment	611	-
Others	-	5,000
Islamic murabaha	-	5,385
Total	51,017	11,947

14. Administrative expenses

	2018	2017
	JD	JD
Salaries and wages	163,920	162,956
Social security contribution	18,827	18,192
Professional fees	16,761	12,917
Rents	13,770	15,604
Depreciation	11,071	11,063
Subscriptions	10,776	10,750
Water, electricity and fuel	7,670	6,524
Litigation fees	5,424	7,296
Health Insurance	3,260	3,498
Maintenance	3,191	3,624
Communication	2,737	2,998
Government fees and licenses	2,360	3,038
Insurance	1,735	1,438
Miscellaneous	1,323	127
Stationery and printing	1,104	894
Meetings	750	784
Advertisement	705	625
Bank	530	604
Transportation	330	390
Hospitality	309	377
Cleaning	245	207
Remuneration to board of directors	-	24,571
Donations	-	1,000
Total	266,798	289,477

15. Basic earnings per share from loss

	2018	2017
	JD	JD
Loss of the year	(204,487)	(226,078)
Weighted average number of shares	9,500,000	9,500,000
Earning per share from loss	JD (-/022)	JD (-/024)

16. Accumulated losses for some subsidiaries

- The accumulated loss for Al-Quonitrah for Property Development Company (L.L.C) as of the statement of the financial position date was JD 23,357 which represents 234% of company's capital.

According to article (75) of Jordanian Companies Law No (22) for the year 1997 and its amendments [should the company's losses amount to 75% of its capital, the company should be liquidated unless the general assembly decides in an extraordinary meeting to increase the company's capital by not less than half the losses] and according to the future plan of the company it will quench the accumulated losses in the partner's payable during 2019.

17. Risk management

a) Capital risk

Regularly, the capital structure is reviewed and the cost of capital and the risks associated with capital are considered. In addition, capital is managed properly to ensure continuing as a going concern while maximizing the return through the optimization of the debt and equity balance.

b) Currency risk

- Currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates.
- The risk arises on certain transactions denominated in foreign currencies, which imposes sort of risk due to fluctuations in exchange rates during the year.
- Certain procedures to manage the exchange rate risk exposure are maintained.

c) Interest rate risk

- Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.
- The risk arises on exposure to a fluctuation in market interest rates resulting from borrowings and depositing in banks.
- The risk is managed by maintaining an appropriate mix between fixed and floating interest rates balances during the financial year.
- The following table shows the sensitivity of profit or loss and equity to changes in interest rates paid by the entity on borrowing from the banks:

At December 31, 2018	Change in interest	The effect on profit, (loss) and owner's equity
	%	JD
Deposit at bank	0,5	± 765

d) Other price risk:

- Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices (other than those arising from interest rate risk or currency risk), whether those changes are caused by factors specific to the individual financial instrument or its issuer, or factors affecting all similar financial instruments traded in the market.
- The risk arises from investing in equity investments.
- The following table shows the sensitivity to profit or loss and equity to the changes in the listed prices of investments in equity instruments, assuming no changes to the rest of other variables:

At December 31, 2018	Change in interest	The effect on profit, loss and owner's equity	
	%	JD	
Financial assets at fair value through profit or loss	5	±	83
At December 31, 2017	Change in interest	The effect on profit, loss and owner's equity	
	%	JD	
Financial assets at fair value through profit or loss	5	±	15

e) Credit risk:

- Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation.
- Ongoing credit evaluation is performed on the financial condition of debtors.
- The carrying amount of financial assets recorded in the financial statements represents the maximum exposure to credit risk without taking into account the value of any collateral obtained.

f) Liquidity risk:

- Liquidity risk is the risk of encountering difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial assets.
- Liquidity risk is managed through monitoring cash flows and matching with maturity dates of the financial assets and liabilities.
- The following table shows the maturity dates of financial assets and liabilities as of December 31:

Methaq Real Estate Investment Company
Public Shareholding Company
Amman – The Hashemite Kingdom of Jordan

Notes to the consolidated financial statement for the year ended December 31, 2018

Description	Less than a year		More than a year	
	2018	2017	2018	2017
	JD	JD	JD	JD
Financial assets:				
Cash and cash equivalent	155,663	416,049	-	-
Financial asset at fair value through profit or loss	1,650	300	-	-
Accounts receivable and other debit balances	21,629	8,419	11,715	-
Total	178,942	424,768	11,715	-
Financial liabilities:				
Other credit balances	315,918	285,126	23,444	-
Obligation against finance lease	-	-	500,000	500,000
Total	315,918	285,126	523,444	500,000

18. Fair value of financial instruments

- The entity shall classifies measuring fair value methods using fair value hierarchy that reflects the significance of inputs used in making the measurements. The hierarchy of fair value of financial instruments have the following levels:
- Level 1: listed prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs rather than prices listed in level 1 and observable for the asset or liability, either directly (as prices) or indirectly (derived from prices).
- Level 3: inputs for the asset or liability is not based on comparable market data that can be observed (non-observable inputs).

December 31, 2018	First level	Total
	JD	JD
Financial instruments		
Financial assets at fair value through profit or loss	1,650	1,650

19. financial statement for the subsidiary

The consolidated financial statement includes the financial statement of the subsidiaries as of December 31, 2018 as follows:

Company name	Paid capital	Total assets	Total liabilities	Retained earnings (accumulated loss)
	JD	JD	JD	JD
Istaj Real Estate Investment Co.	10,000	2,257,671	2,115,378	122,293
Forth Methaq for property development Co.	60,000	1,002,652	964,836	(22,294)
Third Methaq Real Estate Investment Co.	35,000	3,221,582	3,178,447	4,298
Al-Quonitrah for Property Development Co.	10,000	2,633,822	2,647,179	(23,357)