



بورصة عمان
صالح - عبد الله
12/3

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة المحدودة

ALSHAMEKHA FOR REAL ESTATE AND FINANCIAL INVESTMENTS CO.LTD

رأس المال المكتتب به (١٢٠٠٠٠٠) دينار

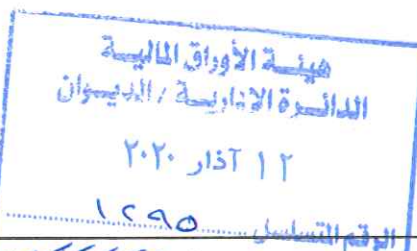
2020/11/14/7

عمان 2020/03/12

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date: 12/03/2020 Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31/12/2019	السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين السادة بورصة عمان المحترمين التاريخ : 2020/03/12 الموضوع : البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية بتاريخ 2019/12/31
Attached the Audited Financial Statements of Alshamekha for Real estate & Financial Investment. for the fiscal year ended 31/12/2019 in Arabic & English, In addition to CD containing the required material in PDF format .	مرفق طية نسخة من البيانات المالية المدققة لشركة الشامخة للاستثمارات العقارية و المالية المساهمة العامة عن السنة المالية المنتهية بتاريخ 2019/12/31 م باللغة العربية والانجليزية, بالإضافة ل CD بصيغة PDF للمادة المطلوبة.
Kindly accept our high appreciation and respect.	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،
General Manager "Mohammad Ameen" salem Abu Assaf	المدير العام "محمد أمين" سالم أبو عساف

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية مع

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية مع



شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
المحتويات

صفحة	
٥-٣	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٦	قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٧	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٨	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٩	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩
٢٢ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المحترمين
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة المحدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات العلاقة بأعمال تدقيق القوائم المالية بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات.

نعتمد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

أمر آخر

تم تدقيق القوائم المالية للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر وكان قد أصدر تقريره غير المتحفظ حولها بتاريخ ٩ شباط ٢٠١٩.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية للفترة الحالية إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض إبداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور:

الاعتراف بالإيرادات

بلغت الإيرادات التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ما مقداره ٧٩٨ ١١١ دينار، وتعتبر الإيرادات من الأمور الهامة في تحديد ربحية الشركة، كذلك هناك مخاطر ناتجة عن الاعتراف الخاطئ بإيرادات التأجير وتحديد فيما يتعلق بإجراءات تحميل الفترة بإيراداتها.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم السياسات المحاسبية المتبعة للاعتراف بإيرادات الشركة وتقييم اتباع السياسات بما يتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية، كذلك قمنا باختبار ودراسة عينة من إيرادات التأجير لعدد من المكاتب قبل وبعد تاريخ القوائم المالية للتأكد من أنه تم الاعتراف بإيرادات التأجير في الفترات الصحيحة.

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 نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، أخذين بالاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها خلال إجراءات التدقيق أو في حال ظهر في تلك المعلومات الأخرى أخطاء جوهريّة. وفي حال استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بوجود أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن تلك الحقيقة، وفي هذا السياق لا يوجد أمور يتوجب الإبلاغ عنها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بالرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك. إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون على الإشراف على عملية التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهريّة حتى وإن وجدت.

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهريّة الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

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

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

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق المجموعة. نحن نبقي وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، (والتي هي من ضمن أمور أخرى)، حول نطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أي نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيتنا.

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا 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 للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق 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 بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المجموعة المهنية العربية
نسيم شاهين
إجازة رقم ٨١٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
في ٨ شباط ٢٠٢٠



شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٨٦ ٢٦٩	٨٠ ٧٠٤	٣	ممتلكات ومعدات
١٨٦ ٨٢٩	١٧٨ ٠٤٠	٤	استثمارات عقارية
١ ٠٧٦ ٠٨١	١ ٢٦٥ ٦٦٤	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٢٣٦ ٦٢٤	٢٢٧ ٦١٩	٦	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
٣٦ ٢٥٠	٢١ ٢٥٠		شيكات برسم التحصيل تستحق لأكثر من سنة
١ ٦٢٢ ٠٥٣	١ ٧٧٣ ٢٧٧		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٢٤ ٢٢٧	٢٣ ٠٦٩	٧	أرصدة مدينة أخرى
٥٧٨ ٣٤٣	٥٨٧ ٠٩٧	٨	شقق جاهزة معدة للبيع
٣٢ ٩١٥	٤٠ ٣٧٢	٩	ذمم مدينة
١٥ ٧١١	٢٦ ٧٦٣		شيكات برسم التحصيل تستحق خلال سنة
٦٧ ٨٥٠	٤ ٩٣١	١٠	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٧١٩ ٠٤٦	٦٨٢ ٢٣٢		مجموع الموجودات المتداولة
٢ ٣٤١ ٠٩٩	٢ ٤٥٥ ٥٠٩		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
		١١	حقوق الملكية
١ ٢٠٠ ٠٠٠	١ ٢٠٠ ٠٠٠		رأس المال
٩٣١ ١٢٥	٩٣١ ١٢٥		احتياطي إجباري
٧٠ ٨٦٦	٧٠ ٨٦٦		احتياطي اختياري
(١٠٦ ٠٣٥)	(١١٤ ٢١٠)		التغير المتراكم في القيمة العادلة للموجودات المالية
٣٠ ٥٥٣	(٣٨٣)		(خسائر متراكمة) أرباح مدورة
٢ ١٢٦ ٥٠٩	٢ ٠٨٧ ٣٩٨		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
١٣٠ ٧٤٨	١٥٢ ٠٠٠	١٢	قرض يستحق لأكثر من سنة
١٣٠ ٧٤٨	١٥٢ ٠٠٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٠٠٠	١٠٠ ٠٠٠	١٢	قرض يستحق خلال السنة
١ ٠٥٦	٨٨٤		ذمم دائنة
٤٤٤	٢٨ ١٨٥		إيراد ايجارات غير متحققة
٨٢ ٣٤٢	٨٧ ٠٤٢	١٣	أرصدة دائنة أخرى
٨٣ ٨٤٢	٢١٦ ١١١		مجموع المطلوبات المتداولة
٢١٤ ٥٩٠	٣٦٨ ١١١		مجموع المطلوبات
٢ ٣٤١ ٠٩٩	٢ ٤٥٥ ٥٠٩		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
دينار	دينار		
١١٢٧١٨	١١١٧٩٨		إيرادات تشغيلية
(١١٨١٨)	(١٠٧٣٩)	٤	استهلاكات تشغيلية
١٠٠٩٠٠	١٠١٠٥٩		مجموع الربح
(١٢٧٩٣٤)	(١٢٤٧١٩)	١٤	مصاريف إدارية
(٧٣٤٥)	(٦٦٣٥)	٣	استهلاكات إدارية
(٧٤٨)	(٢٧٠)		فوائد بنكية مدبنة
١٧٢٩	٠٠٠		إيراد فوائد دائنة
(٣٣٣٩٨)	(٣٠٥٦٥)		خسارة السنة
			بنود الدخل الشامل الآخر
(٧٠٥٣)	(١٢٩)		خسائر بيع موجودات مالية
٣٩٣٠	(٨٤١٧)		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
(٣٦٥٢١)	(٣٩١١١)		إجمالي الخسارة والدخل الشامل للسنة
		١٥	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة
(٠,٠٢٨) دينار	(٠,٠٢٥) دينار		

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة الشماخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

أرباح مدورة (خسائر متراكمة) دينار	التغير المتراكم في القيمة العادلة دينار	احتياطي اختياري دينار	احتياطي إجباري دينار	رأس المال دينار	
٢ ٢٢٣ ٠٣٠	١٣٨ ١٨٦	(١١٧ ١٤٧)	٧٠ ٨٦٦	٩٣١ ١٢٥	٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٣٣ ٣٩٨)	(٣٣ ٣٩٨)	...	...	...	خسارة السنة
٣ ٩٣٠	...	٣ ٩٣٠	...	...	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(٧ ٠٥٣)	(١٤ ٢٣٥)	٧ ١٨٢	...	...	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
(٦٠ ٠٠٠)	(٦٠ ٠٠٠)	...	...	...	توزيعات أرباح
٢ ١٢٦ ٥٠٩	٣٠ ٥٥٣	(١٠٦ ٠٣٥)	٧٠ ٨٦٦	٩٣١ ١٢٥	٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(٣٠ ٥٦٥)	(٣٠ ٥٦٥)	...	...	...	خسارة السنة
(٨ ٤١٧)	...	(٨ ٤١٧)	...	...	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية
(١٢٩)	(٣٧١)	٢٤٢	...	...	خسائر بيع متحققة
٢ ٠٨٧ ٣٩٨	(٣٨٣)	(١١٤ ٢١٠)	٧٠ ٨٦٦	٩٣١ ١٢٥	٣١ كانون الأول ٢٠١٩

بموجب تعليمات السلطات الرقابية يحظر التصرف بالمتغير المتراكم في القيمة العادلة بما في ذلك الرسالة أو التوزيع أو إطفاء الخسائر أو أي وجه من أوجه التصرف الأخرى إلا بمقدار ما يتحقق منه فعلاً من خلال عمليات البيع كما يستثنى الرصيد المدين من الأرباح القابلة للتوزيع استناداً إلى تعليمات هيئة الأوراق المالية.

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	إيضاحات	
(٣٣ ٣٩٨)	(٣٠ ٥٦٥)		الأنشطة التشغيلية
١٩ ١٦٣	١٧ ٣٧٤	٣,٤	خسارة السنة
٧٤٨	٢٧٠		تعديلات
(١٨ ٤٣٢)	١ ١٥٨		استهلاكات
(٦ ٤٤٠)	(٧ ٤٥٧)		فوائد بنكية
١٥ ٢١٨	٣ ٩٤٨		التغير في الموجودات والمطلوبات
٥٦	(١٧٢)		أرصدة مدينة أخرى
(٧٦٣)	٢٧ ٧٤١		ذمم مدينة
٥ ٧٥٣	٤ ٧٠٠		شيكات برسم التحصيل
(١٨ ٠٩٥)	١٦ ٩٩٧		ذمم دائنة
(٥٦٦ ١٠٦)	(١٨٩ ٥٨٣)		إيراد إيجارات غير متحققة
٩ ٤٤٧	٤٥٩		أرصدة دائنة أخرى
(١ ١٠٠)	(١ ٠٧٠)		صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
...	(١ ٩٥٠)		الأنشطة الاستثمارية
(١ ٢٤٣)	(٨ ٧٥٤)		مشاريع تحت التنفيذ
(٥٥٩ ٠٠٢)	(٢٠٠ ٨٩٨)		المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
١٣٠ ٧٤٨	١٢١ ٢٥٢		شراء ممتلكات ومعدات
(٧٤٨)	(٢٧٠)		استثمارات عقارية
(٦٠ ٠٠٠)	...		شقق معدة للبيع
٧٠ ٠٠٠	١٢٠ ٩٨٢		صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(٥٠٧ ٠٩٧)	(٦٢ ٩١٩)		الأنشطة التمويلية
٥٧٤ ٩٤٧	٦٧ ٨٥٠	١٠	قرض
٦٧ ٨٥٠	٤ ٩٣١	١٠	فوائد بنكية مدفوعة
			توزيعات أرباح مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
			التغير في النقد وما في حكمه
			النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٠ تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

١. عام

تأسست شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية بتاريخ ١٦ حزيران ١٩٧٤ وسجلت كشركة مساهمة عامة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٨٧) برأسمال مصرح به ومدفوع قدره ١ ٢٠٠ ٠٠٠ دينار أردني.

غايات الشركة:

- الاستثمار في المجالات العقارية والأراضي بشراء وبيع واستثمار وتطوير وصيانة وترميم وتحديث العقارات والأراضي.
- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية.
- الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية سواء كانت المالية أو الصناعية أو العقارية أو السياحية أو التجارية أو الزراعية أو الخدمية وذلك عن طريق إنشاء المشاريع الاستثمارية.

أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية.

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٨ شباط ٢٠٢٠ وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢. ملخص لأهم الأسس المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ باستثناء أثر تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة كما يرد في إيضاح (١٩).

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

أثاث وديكورات	٩٪
أجهزة ومعدات كهربائية	٥٠-١٠٪
سيارات	١٠٪
مكيفات	١٠٪

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال اختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة التطوير والمصاريف المباشرة. لا يتم البدء باستهلاك المشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها وتصبح جاهزة للاستخدام

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

مباني	٢٪
مصعد كهربائي	١٠٪

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو عند التوقف عن استخدامها ولا يتوقع وجود منفعة مستقبلية منها. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد في قائمة الدخل الشامل في الفترة التي يتم فيها الاستبعاد.

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك إما بانتهاء إشغالها من قبل المالك أو بتأجيرها لطرف آخر أو باكمال عملية الإنشاء أو التحديث. يتم التحويل من الاستثمارات العقارية فقط عند تغيير استخدامها وذلك بإشغالها من قبل المالك أو البدء بتحديثها تمهيداً لبيعها.

موجودات مالية تُقيم بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في غير أدوات الملكية لأغراض الاحتفاظ بها لتوليد الأرباح على المدى الطويل وليس لأغراض المتاجرة.

يتم إثبات الموجودات المالية من خلال قائمة الدخل الشامل بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية، ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الاستثمارات الخاص بأدوات الملكية المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الشامل. يتم قيد الأرباح الموزعة في قائمة الدخل الشامل في بند مستقل.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

القيمة العادلة

إن أسعار الإغلاق (شراء موجودات/ بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في أسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للأدوات والمشتقات المالية التي لها أسعار سوقية بدون تنزيل أية مصروفات مصاحبه لها، في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط لبعض الموجودات والمشتقات المالية أو عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها:

مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها إلى حد كبير.

تحليل التدفقات المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

نماذج تسعير الخيارات.

تقييم الموجودات والمطلوبات المالية طويلة الأمد والتي لا يستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية وبموجب سعر الفائدة الفعالة، ويتم إطفاء الخصم / العلاوة ضمن إيرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل.

تهدف طرق التقييم إلى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية وأية مخاطر أو منافع متوقعة عند تقدير قيمة الأدوات المالية، وفي حال وجود أدوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

عقارات معدة للبيع

يتم الاعتراف بالعقارات المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل.

تشمل تكلفة العقارات المعدة للبيع كافة تكاليف التحويل والتكاليف الأخرى المتكبدة في سبيل حيازة الأرض وتكاليف البناء من قبل الشركة. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصمها من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم. يتم إثبات الذمم الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه، على سبيل المثال في إطار عقد التأمين - يتم الاعتراف بالاسترداد كأصل منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً ويظهر المصروف المرتبط بهذا المخصص بقائمة الدخل بالصافي بعد خصم الاسترداد. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

تحقق الإيرادات والاعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات عندما يصبح من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للشركة نتيجة لعملية تبادل قابلة للقياس بصورة موثوقة وعند التمكن من قياس الإيرادات بشكل يمكن الاعتماد عليه. يتم تسجيل الإيرادات بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة ويستثنى من الإيرادات الخصومات ومردودات المبيعات.

يتم إثبات إيرادات المبيعات عندما تنتقل مخاطر الملكية للبضائع جوهرياً إلى المشتري.

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بالمصاريف وفقاً لأساس الاستحقاق.

العملات الأجنبية

يتم إظهار القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة وتقوم كل من الشركات التابعة بتحديد عملتها الرئيسية.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

كما يتم تحويل أرصدة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية بأسعار صرف العملة الرئيسية السائدة بتاريخ المركز المالي. ويتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل.

ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تمثل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة وفقاً للقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية.

خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، صدر قانون ضريبة الدخل المعدل رقم (٣٨) لعام ٢٠١٨ (تاريخ التطبيق ١ كانون الثاني ٢٠١٩). وقد أدى القانون المعدل إلى تغيير نسبة ضريبة الدخل للشركات بالإضافة إلى احتساب المساهمة الوطنية لغرض سداد الدين الوطني حيث أنه تم تحديد معدلات المساهمة الوطنية في القانون المعدل على أساس القطاع.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضا على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك احتياطي تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

تعتقد إدارة الشركة بأن التقديرات الواردة ضمن القوائم المالية معقولة وهي منفصلة على النحو التالي:

تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة وبشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني في قائمة الدخل الشامل.

تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتماداً على دراسة قانونية معدة من قبل مستشاري الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

يتم تكوين مخصص لضريبة الدخل عن أرباح السنة الحالية، والتقديرات الضريبية المستحقة والمتوقعة عن السنة السابقة عن المخصص المقتطع في حالة الوصول إلى تسوية نهائية مع دائرة الدخل عن السنة السابقة.

مستويات القيمة العادلة: يتوجب تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة كاملة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. الفرق بين المستوى ٢ والمستوى ٣ لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المعلومات أو المدخلات يمكن ملاحظتها ومدى أهمية المعلومات التي لا يمكن ملاحظتها مما يتطلب وضع أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك الأخذ بالاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٣. ممتلكات ومعدات

المجموع دينار	الديكور دينار	المكيفات دينار	الأجهزة الكهربائية دينار	السيارات دينار	الأثاث دينار	أرض الموقر دينار	الكلفة
١٦٧ ٣٥٣	٤١ ٦٠٩	٤ ٤١٥	١١ ٤٥٠	٣٩ ٢٥٠	٥ ٢١٤	٦٥ ٤١٥	٢٠١٨ كانون الأول
١٠٧٠	...	...	١٠٧٠	...	...	...	إضافات
١٦٨ ٤٢٣	٤١ ٦٠٩	٤ ٤١٥	١٢ ٥٢٠	٣٩ ٢٥٠	٥ ٢١٤	٦٥ ٤١٥	٢٠١٩ كانون الأول
٨١ ٠٨٤	٢٧ ٠٤٧	٤ ٤١٤	٩ ١٢٨	٣٥ ٣٢٥	٥ ١٧٠	...	الاستهلاك المتراكم
٦ ٦٣٥	١ ٥٦٠	...	١ ١٠٦	٣ ٩٢٥	٤٤	...	٢٠١٨ كانون الأول
٨٧ ٧١٩	٢٨ ٦٠٧	٤ ٤١٤	١٠ ٢٣٤	٣٩ ٢٥٠	٥ ٢١٤	...	استهلاك الفترة
							٢٠١٩ كانون الأول
٨٦ ٢٦٩	١٤ ٥٦٢	١	٢ ٣٢٢	٣ ٩٢٥	٤٤	٦٥ ٤١٥	القيمة الدفترية
٨٠ ٧٠٤	١٣ ٠٠٢	١	٢ ٢٨٦	...	...	٦٥ ٤١٥	٢٠١٨ كانون الأول
							٢٠١٩ كانون الأول

٤. استثمارات عقارية

المجموع دينار	مباني العقبة* دينار	مصعد دينار	أعمال كهرباء دينار	مبنى دينار	أرض دينار	الكلفة
٨٨٣ ١٥٥	٢٨١ ٨٤٦	١٣ ٠٢٣	٤ ٨٥٩	٥٣٤ ٥١١	٤٨ ٩١٦	٢٠١٨ كانون الأول
١ ٩٥٠	...	١ ٩٥٠	...	...	...	إضافات
٨٨٥ ١٠٥	٢٨١ ٨٤٦	١٤ ٩٧٣	٤ ٨٥٩	٥٣٤ ٥١١	٤٨ ٩١٦	٢٠١٩ كانون الأول
٦٩٦ ٣٢٦	٢٨١ ٨٤٥	١٣ ٠٢٣	٤ ٨٥٩	٣٩٦ ٥٩٩	...	الاستهلاك المتراكم
١٠ ٧٣٩	...	٤٩	...	١٠ ٦٩٠	...	٢٠١٨ كانون الأول
٧٠٧ ٠٦٥	٢٨١ ٨٤٥	١٣ ٠٧٢	٤ ٨٥٩	٤٠٧ ٢٨٩	...	استهلاك الفترة
						٢٠١٩ كانون الأول
١٨٦ ٨٢٩	١	...	...	١٣٧ ٩١٢	٤٨ ٩١٦	القيمة الدفترية
١٧٨ ٠٤٠	١	١ ٩٠١	...	١٢٧ ٢٢٢	٤٨ ٩١٦	٢٠١٨ كانون الأول
						٢٠١٩ كانون الأول

تمثل الاستثمارات العقارية كلفة المجمع التجاري المقام على القطعة رقم (١٤٥٦)، وتبلغ المساحة الاجمالية للمجمع ٣٧٢٠ م^٢، وقد سبق واتخذ مجلس الإدارة قراراً رقمه ٤٣ بجلسته رقم ١٠٥ وقرار الهيئة العامة في اجتماعها السنوي الذي انعقد بتاريخ ١٥ اذار ٢٠٠٩ بالموافقة على بيع مخازن ومكاتب عمارة الشركة الكائنة في جبل الحسين، حيث بلغ اجمالي المباع لتاريخه ٧١١ م^٢.

*يمثل هذا البند تكلفة انشاءات ومباني مقامة على قطعة أرض مستأجرة في العقبة والمستهلكة دفترياً بالكامل حيث تم هدم معظمها من قبل سلطة إقليم العقبة ولا يوجد لها قيمة متوقعة مستقبلاً، وقد تم إقامة دعوى قضائية ضد سلطة منطقة العقبة الاقتصادية ولا تزال القضية منظورة لدى المحكمة للمطالبة بالتعويضات.

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

٥. مشاريع تحت التنفيذ

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	قطعة الأرض رقم (١١٦٨) *
٤٩١ ٣٨٠	٤٩١ ٣٨٠	تكلفة الأرض
٥٠٧ ٥٣٦	٦٧٦ ٨٦٠	أعمال انشائية
٧٧ ١٦٥	٧٧ ١٦٥	أعمال ومصاريف
...	٢٠ ٢٥٩	تكاليف تمويل مرسلة
١ ٠٧٦ ٠٨١	١ ٢٦٥ ٦٦٤	

* قطعة أرض رقم (١١٦٨) وتبلغ مساحتها (١٨٥٤) م^٢ واتخذ مجلس الإدارة قراراً بإقامة مشروع على هذه القطعة حيث تم استكمال معظم الأعمال الانشائية لإقامة مشروع تجاري خلال هذا العام، وإبرام بعض عقود تأجير تنفذ في معظمها خلال عام ٢٠٢٠.

* تم رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح بنك الأردن بقيمة (٣٦٠ ٠٠٠) دينار أردني على قطعة الأرض رقم (١١٦٨) حوض المدينة رقم (٣٣) من أراضي عمان، مقابل القروض الممنوحة من بنك الأردن ولتنفيذ أعمال المشروع.

٦. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	استثمار في أسهم شركات محلية مدرجة
٢٣٦ ٦٢٤	٢٢٧ ٦١٩	

٧. أرصدة مدينة أخرى

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	إيجارات وبدل خدمات وفوائد مستحقة
١ ٠٠٣	٨٦١	تأمينات مستردة
١٩ ١٧٥	١٩ ٢٧٥	مصاريف مدفوعة مقدما
١ ٠٧٥	٧٥٠	أمانات ضريبة دخل
٢ ٩٧٤	٢ ١٨٣	
٢٤ ٢٢٧	٢٣ ٠٦٩	

٨. شقق جاهزة معدة للبيع

تم انجاز المشروع السكني المقام على قطعة الأرض رقم (١١٦٩) وتبلغ مساحتها (١١٦٤) م^٢، والمسمى بمشروع جوهرة جبل الحسين، ويتألف من ١٨ شقة سكنية، تم بيع ٧ شقق خلال عامي ٢٠١٦ و ٢٠١٧.

٩. ذمم مدينة

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	ذمم مدينة
١٣٧ ٥٨٤	١٤٥ ٠٤١	ذمم مستأجري كراج العقبة
١٩ ٤٨٤	١٩ ٤٨٤	مخصص خسائر انتمائية متوقعة
(١٢٤ ١٥٣)	(١٢٤ ١٥٣)	
٣٢ ٩١٥	٤٠ ٣٧٢	

١٠. نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار	نقد في الصندوق
١ ٠٠٠	١ ٠٠٠	أرصدة لدى البنوك
٦٦ ٨٥٠	٣ ٩٣١	
٦٧ ٨٥٠	٤ ٩٣١	

١١. حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ١ ٢٠٠ ٠٠٠ دينار مقسم إلى ١ ٢٠٠ ٠٠٠ سهم بقيمة إسمية دينار للسهم.

احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة والسنوات السابقة ولا يجوز وقفه قبل أن يبلغ حساب الاحتياطي الإجباري المتجمع ما يعادل ٢٥٪ من رأس مال الشركة المصرح به إلا أنه يجوز بموافقة الهيئة العامة للشركة الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة السنوية إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس مال الشركة المصرح به وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين، للهيئة العامة وبعد استنفاد الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع هيئة عامة غير عادية إطفاء الخسائر المتراكمة من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الإجباري على أن يعاد بناؤه وفقاً لأحكام القانون.

احتياطي اختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية الصافية بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ خلال السنة والسنوات السابقة. يستخدم الاحتياطي الاختياري في الأغراض التي يقرها مجلس الإدارة ويحق للهيئة العامة توزيعه بالكامل أو أي جزء منه كإرباح على المساهمين.

١٢. القرض

تم منح الشركة قرضاً من بنك الأردن بتاريخ ٢٥ تشرين الثاني ٢٠١٨ بسقف ٣٠٠ ٠٠٠ دينار أردني لغاية توفير السيولة لتمويل رأس المال العامل وفائدة ٩٪ سنوياً ودون عمولة، مستغل منه ٢٥٢ ٠٠٠ دينار أردني، يسدد على ١٢ قسطاً ربع سنوي ويبدأ سداد القسط الأول اعتباراً من تاريخ ١ كانون الثاني ٢٠٢٠ وحتى السداد التام وعلى أن تسدد الفوائد شهرياً اعتباراً من تاريخ التنفيذ وحتى السداد التام.

الرهونات والضمانات القائمة مقابل التسهيلات المصرفية والقروض الممنوحة

رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح بنك الأردن بقيمة ٣٦٠ ٠٠٠ دينار أردني على قطعة أرض رقم ١١٦٨ حوض المدينة رقم ٢٣ من أراضي عمان، مقابل القروض الممنوحة من بنك الأردن.

١٣. أرصدة دائنة أخرى

٢٠١٨ دينار	٢٠١٩ دينار
٤٣ ٥٠٧	٤٢ ٨٧١
١٩ ٤٨٤	١٩ ٤٨٤
٢ ١٣٧	٥ ٧١٣
٥ ٥٠٠	٨ ٠٥١
٨ ١٠٨	٨ ١٠٨
٣ ٦٠٦	٢ ٨١٥
٨٢ ٣٤٢	٨٧ ٠٤٢

أمانات مساهمين
إيجارات مستحقة على مستأجرين العقبة
مصاريف مستحقة
مخصص تعويض نهاية الخدمة
مخصص تعويض قضايا
مخصص مدفوعات ضريبة الدخل

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية ٣١ كانون الأول ٢٠١٩

١٤. مصاريف إدارية

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٥٩ ٩٨١	٦١ ٨٠٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٢١ ٦٠٠	٢١ ٦٠٠	تنقلات أعضاء مجلس إدارة
١٦ ٠٨١	١٦ ٢٠٣	رسوم واشتراكات
٣ ٦٠٤	...	رسوم رهن
١ ٨٣٨	١ ٨٤٠	قرطاسية ومطبوعات
٤ ٠٣٦	٣ ٥٦٠	صيانة ومحروقات سيارات
٢ ٥١٥	١ ٣٧٨	دعاية وإعلان
١١٤	٨٣	مواصلات
٨٣٥	٧١٥	ضيافة
٢ ٠٨٠	١ ٣٠٢	صيانة وتصليلات
١ ٩٩٨	٢ ٠٣٥	برق وبريد وهاتف
٣ ٣٥٢	٢ ٨٩٦	كهرباء ومياه
٣ ٠٠٠	٣ ٠٠٠	اتعاب محاماة
٤ ٥٠٠	٤ ٥٠٠	اتعاب تدقيق
٩٠٠	...	رسوم وطوابع
٣٠٠	١ ٠٠٠	رسوم قضايا
١ ٢٠٠	٢ ٨٠٠	أخرى
١٢٧ ٩٣٤	١٢٤ ٧١٩	

منافع الإدارة التنفيذية العليا

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
٤٠ ٤١٠	٤٠ ٤١٠	رواتب ومنافع أخرى

١٥. الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة

٢٠١٨	٢٠١٩	
دينار	دينار	
(٣٣ ٣٩٨)	(٣٠ ٥٦٥)	خسارة السنة
١ ٢٠٠ ٠٠٠	١ ٢٠٠ ٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
(٠,٠٢٨) دينار	(٠,٠٢٥) دينار	

١٦. الوضع الضريبي

لم يتم احتساب مخصص ضريبة الدخل المستحقة عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ وذلك بسبب وجود خسائر ضريبية.

تبلغ نسبة ضريبة الدخل السائدة لنشاط الشركة في الأردن ٢٠٪ مضافا إليها ١٪ مساهمة وطنية.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لسنة ٢٠١٨.

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن نتائج أعمال الشركة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧،

وتم قبول الإقرار الضريبي لهذه السنة وفق نظام العينات بتاريخ ٢٦ كانون الثاني ٢٠١٩.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية من دائرة ضريبة الدخل لغاية سنة ٢٠١٦.

١٧. الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.
تتكون الموجودات المالية من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وذمم مدينة وشيكات برسم التحصيل وبعض الأرصدة المدينة الأخرى،
تتكون المطلوبات المالية من ذمم دائنة وقرض وإيراد إيجارات غير متحققة وأرصدة دائنة أخرى.
إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان مخاطر تعرض الشركة لخسارة مالية جراء عدم وفاء العميل أو الطرف المتعامل مع الشركة بأداة مالية بالتزاماته التعاقدية وتنتج هذه المخاطر بشكل رئيسي من أرصدة لدى البنوك والذمم المدينة.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر الناجمة عن عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. إن إدارة الشركة للسيولة تكمن في التأكد قدر الإمكان من أن الشركة تحتفظ دائماً بسيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عندما تصبح واجبة الدفع في الظروف العادية والاضطرارية دون تحمل خسائر غير مقبولة أو مخاطر قد تؤثر على سمعة الشركة ويوجد تأثير مادي لهذا النوع من المخاطر على الشركة اتجاه ذمم جهات ذات العلاقة وذلك بأن الشركة لا تحافظ على وجود تسهيلات ائتمانية.

ويخلص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير مضمومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية:

٢٠١٩	أقل من سنة دينار	أكثر من سنة دينار	المجموع دينار
قرض	١٠٠ ٠٠٠	١٥٢ ٠٠٠	٢٥٢ ٠٠٠
أمانات مساهمين	٤٢ ٨٧١	...	٤٢ ٨٧١
أرصدة دائنة أخرى	٤٤ ١٧١	...	٤٤ ١٧١
ذمم دائنة	٨٨٤	...	٨٨٤
إيراد إيجارات غير متحققة	٢٨ ١٨٥	...	٢٨ ١٨٥
	٢١٦ ١١١	١٥٢ ٠٠٠	٣٦٨ ١١١
٢٠١٨	أقل من سنة دينار	أكثر من سنة دينار	المجموع دينار
قرض	...	١٣٠ ٧٤٨	١٣٠ ٧٤٨
أمانات مساهمين	٤٣ ٥٠٧	...	٤٣ ٥٠٧
أرصدة دائنة أخرى	٣٨ ٨٣٥	...	٣٨ ٨٣٥
ذمم دائنة	١ ٠٥٦	...	١ ٠٥٦
إيراد إيجارات غير متحققة	٤٤٤	...	٤٤٤
	٨٣ ٨٤٢	١٣٠ ٧٤٨	٢١٤ ٥٩٠

١٨. إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم الشركة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة. إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والتغير المتراكم في القيمة العادلة و(الخسائر المتراكمة) الأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٣٩٨ ٠٨٧ ٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ مقابل ١٢٦ ٥٠٩ ٢ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨.

١٩. تعديلات لم ينتج عنها أثر جوهري على القوائم المالية للشركة:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (٣) "اندماج الاعمال"

توضيح هذه التعديلات تعريف الاعمال حيث نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية "الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية" المعدل. يشمل ذلك التعريفات المعدلة للموجودات والمطلوبات بالإضافة الى إرشادات جديدة بشأن القياس وإلغاء الاعتراف والعرض والافصاح. أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، الى جانب الاطار المفاهيمي المعدل، تعديلات على المراجع الخاصة بالاطار المفاهيمي في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، حيث تحتوي الوثيقة على تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (٢، ٣، ٦، ١٤) والمعايير المحاسبية الدولية أرقام (١، ٨، ٣٤، ٣٧، ٣٨) وتفسيرات لجنة المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام (١٢، ١٩) وتفسير (٢٠، ٢٢) وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم (٣٢) من اجل تحديث تلك التصريحات فيما يتعلق بالإشارات والاقتباسات من اطار العمل او للإشارة الى ما تشير اليه من نسخة مختلفة من الاطار المفاهيمي.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) "عقود التأمين" (يبدأ من اول كانون الثاني ٢٠٢٢)

ويوفر منهج قياس وعرض اكثر اتساقا لجميع عقود التأمين. وتهدف هذه المتطلبات الى تحقيق هدف المحاسبة المتسقة، القائمة على المبادئ لعقود التأمين. ويحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين". يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) قياس مطلوبات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء

المعيار الدولي للتقارير المالية (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء:

صدر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) في أيار ٢٠١٤ الذي وضع نموذجاً شاملاً للمنشآت لاستخدامه في المحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وسيحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) محل إرشادات تحقق الإيرادات الحالية بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (١٨) "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي رقم (١١) "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول.

التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تتعلق هذه التعديلات بتوضيح ثلاثة جوانب من المعيار (تحديد التزامات الأداء، واعتبارات الموكل مقابل الوكيل، والترخيص) وبعض الإعفاءات الانتقائية للعقود المعدلة والعقود المنجزة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) "عقود الإيجار"

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار ومعالجتها في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين. كما سيحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" والتفسيرات ذات الصلة عندما يصبح ساري المفعول للفترة المالية التي تبدأ في او بعد الأول من كانون الثاني ٢٠١٩.

قامت الشركة بحسب ما تجيزه الاحكام الانتقالية للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)، بعدم إعادة ادراج ارقام المقارنة، وتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في تاريخ الانتقال في الأرصدة الافتتاحية للأرصدة ذات العلاقة. لا يوجد اختلاف جوهري للمعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر ما بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧).

يتعلق التغيير في تعريف عقد الإيجار بشكل أساسي بمفهوم السيطرة. ويميز المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) بين عقود الإيجارات وعقود الخدمات على أساس ما إذا كان العميل يتحكم في استخدام أصل محدد ويعتبر عنصر التحكم موجوداً إذا كان لدى العميل:

- الحق في الحصول على قدر كبير من جميع الفوائد الاقتصادية الناجمة عن استخدام موجودات محددة؛ و
- الحق في توجيه استخدام هذا الأصل.

هذا وتعتقد إدارة الشركة بأن أثر التطبيق للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) غير مادي ولن يتم عكس أثره على القوائم المالية للشركة كونه لا يوجد في الشركة عقود إيجار بصفتها مستأجرة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"
تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات حول التطبيق المبدئي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧) "الأدوات المالية - الإفصاحات"
تتعلق هذه التعديلات بالإفصاحات الإضافية لمحاسبة التحوط (والتعديلات اللاحقة) الناتجة عن إدخال فصل محاسبة التحوط في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). إن هذه التعديلات سارية المفعول عند تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) لأول مرة.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية:

صدر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) في تشرين الثاني ٢٠٠٩ وطرح متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية، ولاحقاً تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٠ ليشمل متطلبات حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية وإلغاء الاعتراف بها. كما تم تعديل المعيار في تشرين الثاني ٢٠١٤ لتتضمن: أ- متطلبات التدني للموجودات المالية، ب- تعديلات محدودة على متطلبات التصنيف والقياس من خلال طرح فئة قياس "القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" لبعض أدوات الدين البسيطة.

تحتوي النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) على المتطلبات المحاسبية للأدوات المالية وحلت محل معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩): الاعتراف والقياس، وتتضمن النسخة الجديدة من المعيار متطلبات للتصنيف والقياس والتدني ومحاسبة التحوط. استبدلت النسخة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) والمتعلقة بالأدوات المالية نموذج الخسارة الائتمانية المتكبد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) والمتعلقة بالأدوات المالية: الاعتراف والقياس، حيث استُبدل بنموذج للخسائر الائتمانية المتوقعة. تضمن المعيار نموذج أعمال لأدوات الدين والقروض والالتزامات المالية وعقود الضمان المالي والودائع والذمم المدينة، إلا أنه لا ينطبق على أدوات الملكية.

قامت الشركة باحتساب الأثر الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩). ونظراً لعدم ماديته فلم يتم عكس أثره على القوائم المالية.

في حالة وجود مخاطر ائتمانية متدنية للموجودات المالية عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) يتم اعتبار مخاطر الائتمان المتعلقة بهذه الموجودات المالية أنها لم تتغير بشكل جوهري منذ الاعتراف الأولي بها.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة بفترات مبكرة مقارنة مع معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩).

تتضمن النسخة المعدلة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) (٢٠١٤) (الأدوات المالية) آلية تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) أن يتم تصنيف جميع الموجودات المالية بناءً على نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.

لا يوجد أي اختلاف جوهري لتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) لسنة ٢٠١٤.

تعديلات على معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩): ميزات الدفع المسبق مع تعويض ذي مؤشرات سلبية بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بشرط أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية هي عبارة عن دفعات لأصل الدين والفوائد على المبلغ الأصلي المستحق (نموذج العمل وتحليل التدفقات النقدية التعاقدية SPPI) وأن يكون الغرض من الأداة هو ضمن نموذج العمل المناسب لذلك التصنيف. توضح تعديلات معايير التقارير المالية الدولي رقم ٩ أن الموجودات المالية ينطبق عليها نموذج SPPI بغض النظر عن الحدث أو الظروف الذي يؤدي إلى الإلغاء المبكر للعقد وبصرف النظر عن الطرف الذي يدفع أو يتلقى تعويضاً بسبب الإلغاء المبكر للعقد.

٢٠. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٩ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الخسارة وحقوق الملكية لعام ٢٠١٨.