

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦

صفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة
٤ - ٣	قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة
٦	قائمة الدخل الشامل الآخر المرحلية الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة
٩ - ٨	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة
٢١ - ١٠	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الادارة المحترمين
شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦ والبيانات المالية المرحلية الموحدة للدخل الشامل والدخل الشامل الاخر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدي رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا، فإنه لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

امر آخر

١- كما هو مبين في الايضاح رقم (٤) حول القوائم المالية، فإن هناك اراضي معدة للبيع كلفتها خلال السنة بلغت ٤٠٨,٢٩٠ دينار اردني لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة)، والتي تمثل جزء من قيمة الاراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الاردن.

٢- قررت شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

٣- قررت شركة الزينق للاستثمار والتطوير العقاري (شركة تابعة) في اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ١٦ ايار ٢٠٢٣ اتخاذ قرار بتصفية الشركة تصفية اختيارية هذا ولم تستكمل الاجراءات القانونية للتصفية لدى وزارة الصناعة والتجارة والتموين والجهات الرسمية الاخرى حتى تاريخ اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٣٠ تموز ٢٠٢٦

Modern Accountants



A member of
Nexla
International

المحاسبون العصريون

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٥	٢٠٢٦	ايضاح
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
١٩,٦٨٨,٢٩٤	١٩,٤٧٧,٦١٠	ممتلكات ومعدات
٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠	موجودات غير ملموسة
٢٠,٥٧٧,٣٠١	٢١,٣٥٣,٦١٥	مشاريع تحت التنفيذ
٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥	استثمارات عقارية
٣,٠٩٥,٨٩٧	٢,٩١٩,٢٩٤	موجودات ضريبية مؤجلة
٧,٧٢٨,٣٧٢	٥,٦٣٩,٠١٩	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
٦٣,٥٦٣	٦٣,٥٦٣	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
٥,٩٩٩	٣,٢٧٩	أوراق قبض طويلة الاجل
-	٥٠٠,٨٠٠	شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل
٦٠,٢٩٦,٧٦١	٥٩,٠٩٤,٥١٥	مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة		
١٤,٠١٣,٣٢٨	١٢,٨٠٣,٥٤٦	٤ أراضي معدة للبيع
١٠٣,٣٦٧	١١٠,٨٤٧	مخزون
٣,٤٥١,٩١٩	٤,٢٥٥,٤٧١	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٧٤٦,٠٦٩	١,٦٣٧,٥٢٤	مدينون
٥٨,٢٨٠	٥٥,٦٧٠	أوراق قبض قصيرة الاجل
٣٩٤,٧٢٤	٤٨,٤٠٧	مطلوب من جهات ذات علاقة (شركة الشراع)
٦٣٦,٩٠١	١,٨٨٢,٣٣٣	شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل
٦٨,١٠٠	٣٥١,٤٥١	نقد وما في حكمه
١٩,٤٧٢,٦٨٨	٢١,١٤٥,٢٤٩	مجموع الموجودات المتداولة
٧٩,٧٦٩,٤٤٩	٨٠,٢٣٩,٧٦٤	مجموع الموجودات
حقوق المساهمين والمطلوبات		
حقوق المساهمين		
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	١ رأس المال
٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣	علاوة اصدار
٢,٦٤٢,٩٢٦	٢,٦٤٢,٩٢٦	إحتياطي إجباري
١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧	إحتياطي إختياري
(٧١٥,٨٠٦)	(٧١٥,٨٠٦)	إحتياطي القيمة العادلة
(٦,٨٦٤,٨٧٣)	(٦,٦٣٤,٦٥٩)	خسائر متراكمة
٤٤,٠٤٢,٢٠٧	٤٤,٢٧٢,٤٢١	مجموع حقوق المساهمين

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (يتبع) (غير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦ و ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٥	٢٠٢٦	
		المطلوبات
		مطلوبات غير متداولة
١٩,٦٩٩,٤٨٢	١٣,٩١٨,٤٢١	قروض ومراقبة طويلة الاجل
١١,١٦٠	٣٠٠,٣٤٥	شيكات آجلة طويلة الاجل
٢,٧٠٥,٧٤١	١,٩٨٨,١١٧	التزام عقد استئجار تمويلي طويل الاجل
٢٢,٤١٦,٣٨٣	١٦,٢٠٦,٨٨٣	مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
٣,١٩٦,٨٦٧	٨,٧٥٤,٠٤٨	قروض قصيرة الاجل
٤٤٥,٤٠٠	٢٨١,٦٢٩	تسهيلات ائتمانية بالمراقبة قصيرة الاجل
٤,١٥٦,٣٦٣	٤,٢٥٦,١٩٦	التزامات عقد استئجار تمويلي قصير الاجل
٢,٦٤٢,٦١٩	٣,٦١٨,١٤٤	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١,٨٨٧,٩٦٣	٢,٠٦٦,٦٤٨	ذمم دائنة
٢,٥٣٣	٢,٥٣٣	دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي
٨٥٥,٩٣٤	٥٦٤,٧٠٠	شيكات آجلة قصيرة الاجل
١٢٣,١٨٠	٢١٦,٥٦٢	بنوك دائنة
١٣,٣١٠,٨٥٩	١٩,٧٦٠,٤٦٠	مجموع المطلوبات المتداولة
٧٩,٧٦٩,٤٤٩	٨٠,٢٣٩,٧٦٤	مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من		ايضاح
		من ١ نيسان ٢٠٢٥	من ١ نيسان ٢٠٢٦	
٣٠ حزيران ٢٠٢٥	٣٠ حزيران ٢٠٢٦	الى ٣٠ حزيران ٢٠٢٥	الى ٣٠ حزيران ٢٠٢٦	
٦,٨٥٨,٥٩٨	٥,٥٧٧,٣٧٤	٦,١٠٥,٤٥١	٣,٠٦٠,٥٨٥	٥
(٦,٢٨٥,٤٩٨)	(٤,٧٣٦,٤٩٥)	(٥,٦٠٨,١٧٨)	(٢,٤١٣,٤٨٣)	٥
٥٧٣,١٠٠	٨٤٠,٨٧٩	٤٩٧,٢٧٣	٦٤٧,١٠٢	
(٤٨٨,٣٦٦)	(٥١٣,١٠٥)	(٢٥٥,٣٩١)	(٢٤٧,٥٩٠)	مصاريف ادارية وعمومية
(٧٣,٨١٧)	(٧٦,٧١٠)	(٦٢,٩٣١)	(٥٤,٦٣٤)	مصاريف بيعية وتسويقية
(٣٤١,٠٧٥)	(٢٣٣,٠٧٩)	(١٧٠,٤٥٩)	(١١٦,٧٦٠)	مصروف استهلاك
(٧٣٧,٠٠١)	(٥٢٥,٨٢٠)	(٤٢٩,١٢٧)	٧٤,٥٠٦	مصاريف مالية
(٣٦,٤٦٨)	(٤٧,٦٥٧)	(٣١,٦٠٤)	(٢٣,٣٥٩)	مصاريف ورسوم قضايا وتحكيم
١١٥,٣٧٣	٩٦٢,٣٠٩	٤٢,٣٥٩	(٥,٣١٧)	ايرادات ومصاريف اخرى بالصافي
(٩٨٨,٢٥٤)	٤٠٦,٨١٧	(٤٠٩,٨٨٠)	٢٧٣,٩٤٨	ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة
٢١٨,٠٣٨	(١٧٦,٦٠٣)	٢١٨,٠٣٨	-	(اطفاء) / وفر ضريبي
(٤٢,٠٧٢)	-	(٤٢,٠٧٢)	-	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
(٨١٢,٢٨٨)	٢٣٠,٢١٤	(٢٣٣,٩١٤)	٢٧٣,٩٤٨	ربح / (خسارة) الفترة
(٠,٠٢)	٠,٠١	(٠,٠١)	٠,٠١	ربح / (خسارة) السهم :
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	ربح / (خسارة) السهم دينار / سهم
				المعدل المرجح لعدد الأسهم - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الاخر المرحلية الموحدة (يتبع) (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦

(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		الفترة المرحلية من	
		من ١ نيسان ٢٠٢٥ الى	من ١ نيسان ٢٠٢٦ الى
٣٠ حزيران ٢٠٢٥	٣٠ حزيران ٢٠٢٦	٣٠ حزيران ٢٠٢٥	٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(٨١٢,٢٨٨)	٢٣٠,٢١٤	(٢٣٣,٩١٤)	٢٧٣,٩٤٨
ربح / (خسارة) الفترة			
الدخل الشامل الاخر :			
(٨١٢,٢٨٨)	٢٣٠,٢١٤	(٢٣٣,٩١٤)	٢٧٣,٩٤٨
مجموع الخسارة الشاملة المحولة الى الخسائر المتراكمة			
-	-	-	-
التغير في احتياطي القيمة العادلة			
-	-	-	-
خسائر بيع موجودات مالية			
(٨١٢,٢٨٨)	٢٣٠,٢١٤	(٢٣٣,٩١٤)	٢٧٣,٩٤٨
اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة			

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦

(بالدينار الاردني)

للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥	للسنة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦	
		الأنشطة التشغيلية
(٩٨٨,٢٥٤)	٤٠٦,٨١٧	ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة:
٣٤١,٠٧٥	٢٣٣,٧٠٢	استهلاكات
-	(٩,٥١٢)	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
٧٣٧,٠٠١	٥٢٥,٨٢٠	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٣٥٣,٠٢٣)	(٨٠٣,٥٥٢)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(١٠,٥٣٨)	(٧,٤٨٠)	مخزون
(٢,٣٤٩,٩٧٤)	١,٢٠٩,٧٨٢	أراضي معدة للبيع
(٧٦,٩٧٦)	(٨٩١,٤٥٥)	مدينون
٣٢٦,٣٣٧	(١,٧٤٠,٩٠٢)	شيكات برسم التحصيل واوراق قبض
٤٣,٩٥٠	٩٧٥,٥٢٥	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٧٩٩,٩٩٨)	-	دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي
(٨٥,١٦٤)	١٧٨,٦٨٥	ذمم دائنة
(٣,٢١٥,٥٦٤)	٧٧,٤٣٠	النقد المتوفر من / المستخدم في الأنشطة التشغيلية
-	-	ضريبة دخل مدفوعة
(٣,٢١٥,٥٦٤)	٧٧,٤٣٠	صافي النقد المتوفر من / المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
(١٥٦,٧٣١)	(٢٥,٠٠٦)	شراء ممتلكات ومعدات
(١,١٥٧,٦٨٢)	(٧٧٦,٣١٤)	مشاريع تحت التنفيذ
-	١١,٥٠٠	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
١,٦٤٢,٠٨٥	٢,٠٨٩,٣٥٣	ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي
(٢,٥٧٥)	-	استثمارات عقارية
٣٢٥,٠٩٧	١,٢٩٩,٥٣٣	صافي النقد المتوفر من الأنشطة الإستثمارية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (يتبع) (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦

(بالدينار الاردني)

للسنة اشهر المنتهية	للسنة اشهر المنتهية	
في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦	في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥	
		الانشطة التمويلية
(٢٢٣,٨٨٠)	٦,٤٥١,٤٠٤	قروض ومrabحة
(١٦٣,٧٧١)	-	تسهيلات ائتمانية
(٢,٠٤٩)	(٤٠٧,٢٤٤)	شيكات اجله
(٦١٧,٧٩١)	(١,٠٦١,٥٧٢)	التزامات عقد تأجير تمويلي
٣٤٦,٣١٧	(٣٢٠,٦٨٧)	نمم جهات ذات علاقة
٩٣,٣٨٢	٣١١,٦٦٨	بنوك دائنة
(٥٢٥,٨٢٠)	(٧٣٧,٠٠١)	مصاريف مالية مدفوعة
(١,٠٩٣,٦١٢)	٤,٢٣٦,٥٦٨	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
٢٨٣,٣٥١	١,٣٤٦,١٠١	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٦٨,١٠٠	٢٣٦,٩١٤	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٣٥١,٤٥١	١,٥٨٣,٠١٥	النقد وما في حكمه في ٣٠ حزيران

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الاردني)

١- التكوين والنشاط

تأسست الشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وسجلت كشركة مساهمة عامة محدودة في وزارة الصناعة والتجارة لدى مراقب الشركات مسجلة تحت الرقم (٤١٠) بتاريخ ٨ حزيران ٢٠٠٦ ، إن رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني مقسم الى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة اسمية دينار اردني للسهم الواحد.

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في المساهمة بشركات أخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، ادارة واستثمار وتملك وإيجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، توكيل الشركات الحليفة والتابعة، رهن الاموال المنقولة وغير المنقولة ضمنا لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والانظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحق المصلحة، تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة، وشراء وتملك الاسهم والسندات والاوراق المالية.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

معايير وتفسيرات اصدرت ولم تصبح سارية المفعول بعد

تاريخ السريان

تعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٧) و (٩)، تعديلات متعلقة بتصنيف وقياس الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التحسينات السنوية على معايير المحاسبة الدولية ، مجلد ١١

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

التعديلات على المعيار الدولي رقم (٩) والمعيار الدولي رقم (٧) ، اتفاقيات شراء الطاقة

١ كانون الثاني ٢٠٢٦

المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٨) ، العرض والافصاح في البيانات المالية

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

صدر المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٩) ، الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة

١ كانون الثاني ٢٠٢٧

المعيار الدولي المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) ، بيع الموجودات او المساهمة بين مستثمر وشركته الزميلة او مشروعه المشترك
متاح للتطبيق الاختياري - تاريخ سريان مؤجل الى اجل غير مسمى

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ " التقارير المالية المرحلية " .

تم عرض القوائم المالية المرحلية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

ان القوائم المالية المرحلية الموحدة لا تتضمن كافة المعلومات والايضاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية ويجب قراءتها مع القوائم المالية السنوية الموحدة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ وبالإضافة الى ذلك فإن النتائج لفترة الستة اشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦ ليست بالضرورة مؤشر للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٦ .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٥ .

أساس توحيد البيانات المالية المرحلية الموحدة

تتألف البيانات المالية المرحلية الموحدة لشركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة) .

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها .
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر .

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما نقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦ على القوائم المالية للشركة التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي للشركة
شركة عمان المتطورة للاستثمارات السياحية والصناعية	الأردن	٢٠١٧	%١٠٠	سياحية
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠٠٨	%١٠٠	عقارية
شركة اوتاد للمقاولات الانشائية	الأردن	٢٠٠٩	%١٠٠	مقاولات
شركة القوس للإلكترونيات والاستثمار العقاري	الأردن	٢٠٠٧	%١٠٠	عقارية
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة الساقى للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري	الأردن	٢٠١٠	%١٠٠	عقارية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

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

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

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

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

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

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

النقد وما في حكمه

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

المستودع

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص تدني مدينون عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الذمم الدائنة و المستحقات

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

المصاريف

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

الاعتراف بالايرادات والمصاريف

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

يتم الاعتراف بالمصاريف على اساس الاستحقاق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعه تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في شراء الاراضي والعقارات وتطويرها والمتاجرة بها بالإضافة الى الاستثمار في الاسهم والسندات وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

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 المجموعة.

تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي مطروحاً منه التكاليف المقدرة للإكمال والتكاليف الضرورية المقدرة لإتمام عملية البيع.

الجهات ذات العلاقة

يتم تحديد والإفصاح عن الجهات ذات العلاقة من قبل إدارة الشركة وفقاً لتعريف عن الجهات ذات العلاقة كما في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، ويتم تحديد والموافقة على الأسعار والعمولات مع الجهات ذات العلاقة من قبل الإدارة.

القروض

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

تكاليف الاقتراض

تكاليف الاقتراض المباشرة المتعلقة بشراء أو إنتاج أصل والذي يتطلب بالضرورة فترة طويلة ليصبح جاهزاً للاستخدام المستهدف أو للبيع، تتم رسملتها كجزء من تكاليف ذلك الأصل. إن تكاليف الاقتراض الأخرى تدرج كمصروف في السنة التي تكبدت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من المرابحة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق بالحصول على تسهيلات.

مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

يتم تسجيل التعويضات السنوية المدفوعة للموظفين الذين يتركون الخدمة على حساب مخصص ترك الخدمة عند دفعها، وتؤخذ الزيادة في التعويضات المدفوعة عن المخصص المستدرك في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة عند دفعها. ويتم أخذ مخصص الالتزامات المترتبة على المجموعة من تعويض نهاية الخدمة للموظفين في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

مخصص إجازات الموظفين

يتم تسجيل مخصص إجازات الموظفين وفقاً لتعليمات الشركة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

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

معدل الاستهلاك السنوي	
١٠٪	الأثاث والديكورات
١٥٪	الآلات والمعدات
١٠٪	الأجهزة مكتبية
٢٠٪	أجهزة حاسوب والاتصالات
١٠٪	عدد وادوات
١٥٪	لوحات إعلانية
١٥٪	السيارات
٢٠٪	برامج و مواقع إلكترونية

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

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

الإستثمارات العقارية

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

المخصصات

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

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

مشاريع تحت التنفيذ

هى كافة الأصول تحت الإنشاء والتي تقوم المنشأة بالإفناق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج فى الميزانية فى جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسلة كافة النفقات وتحول القيمة كاملة الى بند الأصول الثابتة

موجودات غير ملموسة

يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة أو لفترة غير محددة. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الإطفاء في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية المرحلية الموحدة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة.

مشاريع تحت التنفيذ (شركات مقاولات)

تمثل المشاريع تحت التنفيذ إجمالي المبالغ التي لم يصدر بها فواتير والمتوقع تحصيلها من العملاء مقابل العمل المنجز المتعاقد عليه لتاريخه. يتم قياسها بالكلفة مضافاً إليها الأرباح المعترف بها لتاريخه مطروحاً منها الأعمال المنجزة والخسائر المعترف بها. تشمل الكلفة جميع التكاليف ذات العلاقة المباشرة لمشروع محدد والمصاريف الموزعة المباشرة وغير المباشرة والتي حدثت ضمن أنشطة العقد بناءً على الطاقة الإنتاجية الطبيعية.

يتم عرض المشاريع تحت التنفيذ كبند منفصل في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة لجميع العقود التي تجاوزت تكاليفها المتكبدة والأرباح المعترف بها أعمالها المنجزة، إذا تجاوزت الأعمال المنجزة التكاليف المتكبدة والأرباح المعترف بها، عندها يتم عرض الفرق كإيرادات مستحقة في قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة.

استثمارات في أراضي

الإستثمارات في أراضي هي عبارة عن أراضي يتم اقتناؤها أما لكسب إيرادات ايجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات المجموعة الاعتيادية، ولايستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

يتم إظهار الإستثمارات في أراضي بشكل أولي بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة والتي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الأسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

يتم الاعتراف بالاستثمارات في أراضي كموجودات فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمارات في أراضي إلى المشروع ويمكن قياس تكلفة الإستثمارات في أراضي بموثوقية ويتم تسجيلها مبدئياً بكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الإستثمارات في أراضي بحسب نموذج الكلفة.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

التقاص

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

ضريبة الدخل

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

تحويل العملات الأجنبية

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

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للقائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط واحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي و ذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهرا أو أقل.

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦

(بالدينار الأردني)

٤ - الاراضي المعدة للبيع

٢٠٢٥	٢٠٢٦	
١٤,٣٦٣,٧٧٩	١٤,٣٦٣,٧٧٩	اراضي *
-	(١,٢٠٩,٧٨٢)	تكلفة الاراضي المباعة
(٣٥٠,٤٥١)	(٣٥٠,٤٥١)	مخصص تدني اراضي
١٤,٠١٣,٣٢٨	١٢,٨٠٣,٥٤٦	

* يتضمن هذا البند تكلفة اراضي بقيمة ٤٠٨,٢٩٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣ و ٢٠٢٢ لم يتم نقل ملكيتها لدى دائرة الاراضي والمساحة لصالح المجموعة بعد، والتي تمثل جزء من قيمة الاراضي المحولة من شركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات بموجب اتفاقية مبادلة الاصول التي تم توقيعها خلال عام ٢٠٢٠ بين كل من شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري وشركة الشراع للتطوير العقاري والاستثمارات وشركة بيت التمويل الكويتي - الاردن، وعلى ان يتم نقل ملكية هذه الاراضي خلال عام ٢٠٢٤.

٥ - الايرادات والكلفة التشغيلية

ايرادات	كلفة الايرادات التشغيلية	مجمل الربح	
٣,٦٢٩,٩١٢	(٣,٣٢٥,٨٠٢)	٣٠٤,١١٠	٣٠ حزيران ٢٠٢٦
٥٤١,١٣٤	(٥٣٣,٤٩١)	٧,٦٤٣	ايرادات عقارات
١,٤٠٦,٣٢٨	(٨٧٧,٢٠٢)	٥٢٩,١٢٦	اعمال مقاولات
٥,٥٧٧,٣٧٤	(٤,٧٣٦,٤٩٥)	٨٤٠,٨٧٩	اعمال الاستثمارات السياحية

ايرادات	كلفة الايرادات التشغيلية	مجمل الربح	
٤,٩٩٧,١٩٨	(٤,٧٣٧,٥٣٤)	٢٥٩,٦٦٤	٣٠ حزيران ٢٠٢٥
٧٠٣,٧٠٨	(٦٨٩,٧٨٢)	١٣,٩٢٦	ايرادات عقارات
١,١٥٧,٦٩٢	(٨٥٨,١٨٢)	٢٩٩,٥١٠	اعمال مقاولات
٦,٨٥٨,٥٩٨	(٦,٢٨٥,٤٩٨)	٥٧٣,١٠٠	اعمال الاستثمارات السياحية

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسماليها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال وأسهم مملوكة وإحتياطيات وإحتياطي القيمة العادلة وأرباح مدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة.

معدل المديونية

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

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر الائتمان

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

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

٧- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٥ لتتفق مع العرض للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٢٦.

٨- المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ تموز ٢٠٢٦.