شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦

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

MODERN ACCOUNTANTS

المحاسبون العصريون

عمان – الاردن
جبل عمان ، الدوار السادس
16 شارع جيبوتي
ص.ب 940668
عمان 11194 ، الاردن
هاتف :5561293 (6) 962+

اللمملكة العربية السعودية
ص.ب 6319
الظهران 34454

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 ايلول 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". تشتمل 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، وفقا 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 للإستثمار 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.

Audit . Tax . Advisory

© 2015 Nexia International Limited. All rights reserved.
Nexia International is a leading worldwide network of independent accounting and consulting firms, providing a comprehensive portfolio of audit, accountancy, tax and advisory services. Nexia International is the trading name of Nexia International Limited, a company registered in the Isle of Man. Company registration number: 53513C. Registered office: 1st floor, Sixty Circular Road, Douglas, Isle of Man, IM1 1SA. The trademarks NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited. Nexia International and its member firms are not part of a worldwide partnership. Member firms of Nexia Internatioal are independently owned and operated. Nexia International does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members.

A member of Nexia International

MODERN
ACCOUNTANTS

٢- قررت شركة الساقي 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 الزنبق 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 قدسي

إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ تشرين الأول ٢٠٢٦

Modern Accountants
A member of Nexia International
المحاسبون العصريون

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦ و٣١ كانون الأول ٢٠٢٥
(بالدينار الأردني)

	ايضاح	٢٠٢٦	٢٠٢٥
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات		٢٠,٣٦٧,٩٢٨	١٩,٦٨٨,٢٩٤
موجودات غير ملموسة		٨٢,٥٠٠	٨٢,٥٠٠
مشاريع تحت التنفيذ		٢٠,٣٤٥,٠٦٣	٢٠,٥٧٧,٣٠١
استثمارات عقارية		٩,٠٥٤,٨٣٥	٩,٠٥٤,٨٣٥
موجودات ضريبية مؤجلة		٢,٩١٩,٢٩٤	٣,٠٩٥,٨٩٧
ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي		٥,٢٥٢,٢١٥	٧,٧٢٨,٣٧٢
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر		٦٣,٥٦٣	٦٣,٥٦٣
أوراق قبض طويلة الاجل		٢,٠٧٩	٥,٩٩٩
شيكات برسم التحصيل طويلة الاجل		٣٦٧,٦٠٠	–
مجموع الموجودات غير المتداولة		٥٨,٤٥٥,٠٧٧	٦٠,٢٩٦,٧٦١
موجودات متداولة			
أراضي معدة للبيع	٤	١٢,٨٠٣,٥٤٦	١٤,٠١٣,٣٢٨
مخزون		١٠٢,٥١٢	١٠٣,٣٦٧
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى		٤,٧٣٥,٦٤٨	٣,٤٥١,٩١٩
مدينون		١,٧٧٧,٨٩٥	٧٤٦,٠٦٩
أوراق قبض قصيرة الاجل		٥٢,١٧٠	٥٨,٢٨٠
مطلوب من جهات ذات علاقة (شركة الشراع)		٤٣٦,٢٢٤	٣٩٤,٧٢٤
شيكات برسم التحصيل قصيرة الاجل		٩٦٠,٥٥٦	٦٣٦,٩٠١
نقد وما في حكمه		٥٠٧,٤٧٤	٦٨,١٠٠
مجموع الموجودات المتداولة		٢١,٣٧٦,٠٢٥	١٩,٤٧٢,٦٨٨
مجموع الموجودات		٧٩,٨٣١,١٠٢	٧٩,٧٦٩,٤٤٩
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
علاوة اصدار		٨,٨٠٤,٨٠٣	٨,٨٠٤,٨٠٣
إحتياطي إجباري		٢,٦٤٢,٩٢٦	٢,٦٤٢,٩٢٦
إحتياطي إختياري		١٧٥,١٥٧	١٧٥,١٥٧
احتياطي القيمة العادلة		(٧١٥,٨٠٦)	(٧١٥,٨٠٦)
خسائر متراكمة		(٦,٤٤٢,٦٠٦)	(٦,٨٦٤,٨٧٣)
مجموع حقوق المساهمين		٤٤,٤٦٤,٤٧٤	٤٤,٠٤٢,٢٠٧

	٢٠٢٦	٢٠٢٥
المطلوبات		
مطلوبات غير متداولة		
قروض ومرابحة طويلة الاجل	٢٠,٢٩٢,٨٤٧	١٩,٦٩٩,٤٨٢
شيكات آجلة طويلة الاجل	٢٧٣,٤٤٠	١١,١٦٠
التزام عقد استئجار تمويلي طويل الأجل	١,٦٩٩,٣٤٤	٢,٧٠٥,٧٤١
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٢٢,٢٦٥,٦٣١	٢٢,٤١٦,٣٨٣
مطلوبات متداولة		
قروض قصيرة الاجل	٢,٣٠٤,٢١٥	٣,١٩٦,٨٦٧
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة قصيرة الاجل	-	٤٤٥,٤٠٠
التزامات عقد استئجار تمويلي قصير الآجل	٤,٣٤٦,٢١٦	٤,١٥٦,٣٦٣
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٣,٢٩٠,٩٥٥	٢,٦٤٢,٦١٩
ذمم دائنة	١,٤٧٤,٠٤١	١,٨٨٧,٩٦٣
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي	٢,٥٣٣	٢,٥٣٣
بنوك دائنة	١٠٦,١٩٤	١٢٣,١٨٠
شيكات آجلة قصيرة الاجل	١,٥٧٦,٨٤٣	٨٥٥,٩٣٤
مجموع المطلوبات المتداولة	١٣,١٠٠,٩٩٧	١٣,٣١٠,٨٥٩
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات	٧٩,٨٣١,١٠٢	٧٩,٧٦٩,٤٤٩

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦

(بالدينار الأردني)

	ايضاح	للفترة المرحلية من		من بداية العام حتى	
		من ١ تموز ٢٠٢٦ الى ٣٠ ايلول ٢٠٢٦	من ١ تموز ٢٠٢٥ الى ٣٠ ايلول ٢٠٢٥	٣٠ ايلول ٢٠٢٦	٣٠ ايلول ٢٠٢٥
الايرادات التشغيلية	٥	٢,٢٣٥,٩٤٣	٢,١٤٠,٨٨٠	٧,٨١٣,٣١٧	٨,٩٩٩,٤٧٨
تكلفة الايرادات التشغيلية	٥	(١,٤٥٤,١٤٣)	(١,٣٧٧,٤٨٧)	(٦,١٩٠,٦٣٨)	(٧,٦٦٢,٩٨٥)
مجمل الربح للفترة		٧٨١,٨٠٠	٧٦٣,٣٩٣	١,٦٢٢,٦٧٩	١,٣٣٦,٤٩٣
مصاريف ادارية وعمومية		(٣٣٣,٣٧٢)	(٣٣٦,٤٤٩)	(٨٤٥,٤٧٤)	(٨٢٤,٨١٥)
مصاريف بيعية وتسويقية		(٤٤,٣٢٤)	(٤١,٩٣٠)	(١٢١,٠٣٤)	(١١٥,٧٤٧)
مصاريف ورسوم قضايا تحكيم		(٤,٤٦٩)	(٢٢,٦٦٢)	(٥٦,١٢٦)	(٥٩,١٣٠)
استهلاكات واطفاءات		(١١٨,١٦٩)	(١٧٦,٥١٣)	(٣٥٢,٢٥١)	(٥١٧,٥٨٨)
مصاريف مالية		(١١٥,١٨٥)	(٢٤٣,٢٨٤)	(٦٤١,٠٠٥)	(٩٨٠,٢٨٥)
ايرادات ومصاريف اخرى		٢٩,٧٧٢	(١٠,٠١٧)	٩٩٢,٠٨١	١٠٥,٣٥٦
ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة		١٩٦,٠٥٣	(٦٧,٤٦٢)	٥٩٨,٨٧٠	(١,٠٥٥,٧١٦)
(اطفاء) / وفر ضريبي		-	٣٨,٥٤٩	(١٧٦,٦٠٣)	٢٥٦,٥٨٧
ضريبة الدخل		-	(٤١,٠٩٧)	-	(٨٣,١٦٩)
ربح / (خسارة) الفترة		١٩٦,٠٥٣	(٧٠,٠١٠)	٤٢٢,٢٦٧	(٨٨٢,٢٩٨)
يعود الى :					
اصحاب الشركة الام		-	-	-	-
حقوق غير مسيطر عليها		-	-	-	-
		١٩٦,٠٥٣	(٧٠,٠١٠)	٤٢٢,٢٦٧	(٨٨٢,٢٩٨)
ربح / (خسارة) السهم :					
ربح / (خسارة) السهم دينار / سهم		٠,٠٠٥	(٠,٠٠٢)	٠,٠١	(٠,٠٢)
المعدل المرجح لعدد الأسهم – سهم		٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠

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

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الاخر المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦

(بالدينار الأردني)

	للفترة المرحلية من		من بداية العام حتى	
	من ١ تموز ٢٠٢٦ الى ٣٠ ايلول ٢٠٢٦	من ١ تموز ٢٠٢٥ الى ٣٠ ايلول ٢٠٢٥	٣٠ ايلول ٢٠٢٦	٣٠ ايلول ٢٠٢٥
ربح / (خسارة) الفترة	١٩٦,٠٥٣	(٧٠,٠١٠)	٤٢٢,٢٦٧	(٨٨٢,٢٩٨)
الدخل الشامل الاخر :				
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة المحولة الى الخسائر المتراكمة	١٩٦,٠٥٣	(٧٠,٠١٠)	٤٢٢,٢٦٧	(٨٨٢,٢٩٨)
التغير في احتياطي القيمة العادلة	–	–	–	–
خسائر بيع موجودات مالية	–	–	–	–
اجمالي الدخل/ (خسارة) الشاملة للفترة	١٩٦,٠٥٣	(٧٠,٠١٠)	٤٢٢,٢٦٧	(٨٨٢,٢٩٨)

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦

(بالدينار الاردني)

	رأس المال	علاوة اصدار	الإحتياطي الإجباري	الإحتياطي الاختياري	إحتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٦	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٤,٨٠٣	٢,٦٤٢,٩٢٦	١٧٥,١٥٧	(٧١٥,٨٠٦)	(٦,٨٦٤,٨٧٣)	٤٤,٠٤٢,٢٠٧
الدخل الشامل للفترة	–	–	–	–	–	٤٢٢,٢٦٧	٤٢٢,٢٦٧
الرصيد في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٤,٨٠٣	٢,٦٤٢,٩٢٦	١٧٥,١٥٧	(٧١٥,٨٠٦)	(٦,٤٤٢,٦٠٦)	٤٤,٤٦٤,٤٧٤
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٥	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٤,٨٠٣	٢,٦٤٢,٩٢٦	١٧٥,١٥٧	(٧١٥,٨٠٦)	(٥,٨٢٤,٨٢٤)	٤٥,٠٨٢,٢٥٦
الدخل الشامل للفترة	–	–	–	–	–	(٨٨٢,٢٩٨)	(٨٨٢,٢٩٨)
الرصيد في ٣٠ ايلول ٢٠٢٥	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٨٠٤,٨٠٣	٢,٦٤٢,٩٢٦	١٧٥,١٥٧	(٧١٥,٨٠٦)	(٦,٧٠٧,١٢٢)	٤٤,١٩٩,٩٥٨

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦

(بالدينار الاردني)

	للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٦	للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٥
الأنشطة التشغيلية		
ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة	٥٩٨,٨٧٠	(١,٠٥٥,٧١٦)
تعديلات على ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة:		
استهلاكات واطفاءات	٣٥٢,٢٥١	٥١٧,٥٨٨
ارباح بيع ممتلكات ومعدات	(٩,٥١٢)	-
مصاريف مالية	٦٤١,٠٠٥	٩٨٠,٢٨٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(١,٢٨٣,٧٢٩)	(٢٩,٤٥٠)
مخزون	٨٥٥	(٩,٤١٩)
اراضي المعدة للبيع	١,٢٠٩,٧٨٢	(٤,٠٥٨,٢٥٩)
مدينون	(١,٠٣١,٨٢٦)	(٥٥٨,٥٠٣)
اوراق قبض	١٠,٠٣٠	٢٩,٩٨٩
شيكات برسم التحصيل	(٦٩١,٢٥٥)	٧٣٣,١٩٧
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٦٤٨,٣٣٦	٥٠٠,٤٩١
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي	-	(١,٠٦٦,٦٦٤)
ذمم دائنة	(٤١٣,٩٢٢)	٤٥٦,٧٦٠
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	٣٠,٨٨٥	(٣,٥٥٩,٧٠١)
الانشطة الإستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(٣٣,٨٧٣)	(١٩٠,٦٢٤)
مشاريع تحت التنفيذ	(٧٦٧,٧٦٢)	(٢,٥٧٩,١٣١)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	١١,٥٠٠	-
استثمارات عقارية	-	(٢,٥٧٥)
ممتلكات بموجب عقد استئجار تمويلي	٢,٤٧٦,١٥٧	١,٦١٤,١٦٣
صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية	١,٦٨٦,٠٢٢	(١,١٥٨,١٦٧)

شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦

(بالدينار الاردني)

	للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٦	للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠٢٥
الانشطة التمويلية		
قروض	(٢٩٩,٢٨٧)	٦,٣٩٧,٤٠٦
تسهيلات ائتمانية بالمرابحة	(٤٤٥,٤٠٠)	–
شيكات اجلة	٩٨٣,١٨٩	(٤٧٩,١١٣)
التزامات عقد تأجير تمويلي	(٨١٦,٥٤٤)	٢٣٩,٥٤٥
ذمم جهات ذات علاقة	(٤١,٥٠٠)	(٣٩١,٨٥٤)
بنوك دائنة	(١٦,٩٨٦)	١٣٦,٨٧٨
مصاريف مالية مدفوعة	(٦٤١,٠٠٥)	(٩٨٠,٢٨٥)
صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية	(١,٢٧٧,٥٣٣)	٤,٩٢٢,٥٧٧
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٤٣٩,٣٧٤	٢٠٤,٧٠٩
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني	٦٨,١٠٠	٢٣٦,٩١٤
النقد وما في حكمه في ٣٠ ايلول	٥٠٧,٤٧٤	٤٤١,٦٢٣
بنود غير نقدية :		
تحويلات من مشاريع تحت التنفيذ الى ممتلكات ومعدات	١,٠٠٠,٠٠٠	–

١ - التكوين والنشاط

تأسست شركة 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 اخرى والمشاركة مع الغير، بناء المجمعات التجارية والسكنية والصناعية وبيعها، ادارة واستثمار وتملك وايجار وتأجير المجمعات السكنية والتجارية، تمويل الشركات الحليفة والتابعة، رهن الاموال المنقولة وغير المنقولة ضمانا لديون الشركات الحليفة والتابعة حسب القوانين والانظمة، كفالة ديون الشركات الحليفة والتابعة بما يحقق 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.

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 وبالاضافة الى ذلك فإن النتائج لفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ ايلول 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 تقل 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.

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 الآخرى
- 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 المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الشامل الموحد من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تتقطع 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.

تشتمل القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣٠ ايلول 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	الاردن	٢٠١٧	١٠٠٪	سياحية
شركة برج الديرة للاستثمار والتطوير العقاري	الاردن	٢٠١٠	١٠٠٪	عقارية
شركة الاطلالة للاستثمار والتطوير العقاري	الاردن	٢٠٠٨	١٠٠٪	عقارية
شركة اوتاد للمقاولات الانشائية	الاردن	٢٠٠٩	١٠٠٪	مقاولات
شركة القوس للالكترونيات والاستثمار العقاري	الاردن	٢٠٠٧	١٠٠٪	عقارية
شركة الزنبق للاستثمار والتطوير العقاري	الاردن	٢٠١٠	١٠٠٪	عقارية
شركة السامق للاستثمار والتطوير العقاري	الاردن	٢٠١٠	١٠٠٪	عقارية
شركة الساقي للاستثمار والتطوير العقاري	الاردن	٢٠١٠	١٠٠٪	عقارية
شركة النسائم للاستثمار والتطوير العقاري	الاردن	٢٠١٠	١٠٠٪	عقارية

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالاضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقا بالقيمة العادلة بما في ذلك الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعترف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف بارباح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الارباح، ما لم تمثل ارباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الاخر في الدخل الشامل الاخر ولا يتم اعادة تصنيفها ضمن الربح او الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للاصل ونموذج اعمال لشركة المعني بادارة الموجودات.

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

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثا تشكل جزءا من نموذج اعمال قائم او انها تعبر عن بداية نموذج اعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج اعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما اذا كانت نماذج الاعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة اي تغيير في نماذج اعمالها.

عندما يتم الغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر، يعاد تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقا في الدخل الاخر من حقوق الملكية الى الربح او الخسارة . وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الاخر، فلا يتم اعادة تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف سابقا في بيان الدخل الشامل الاخر الى الربح او الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تتعرض ادوات الدين التي يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل بيان الشامل الاخر للانخفاض في القيمة.

النقد وما في حكمه

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

المخزون

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

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 إحتمالية 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 تنفرد 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 بالاضافة الى الاستثمار في الاسهم والسندات وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية.

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 الاخرى المتكبدة في سبيل حيازة الارض 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 لاحقا بالكلفة 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 للموظفين وفقاً لتعليمات الشركة الداخلية ويتم تحويل المبالغ لهذا المخصص طبقاً لمبدأ الاستحقاق.

الممتلكات والمعدات

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

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

	معدل الاستهلاك السنوي
الأثاث والديكورات	١٠٪
الآت و المعدات	١٥٪
الأجهزة المكتبية	١٠٪
أجهزة الحاسوب والاتصالات	٢٠٪
عدد وادوات	١٠٪
لوحات إعلانية	١٥٪
السيارات	١٥٪
برامج ومواقع إلكترونية	٢٠٪

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 إحتساب 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 الاستثمارات 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.

مشاريع تحت التنفيذ

هى كافة الأصول تحت الإنشاء والتى تقوم المنشأة بالإنفاق عليها حتى يتم التشغيل وجميع النفقات حتى اكتمال الأصل تدرج فى الميزانية فى جانب الأصول تحت بند مشروعات تحت التنفيذ وعند اكتمال الأصل تتم رسملة 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 المجموعةالاعتيادية، 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.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واظهار 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 الإستحقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على اساس 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 بالايجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الايجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح او الخسارة على مدى فترة عقد الايجار 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 للاصل او مدة عقد الايجار، ايهما اقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الايجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الايجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الايجار بإستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الايجار. واذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الاضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعه لاقتراض الاموال اللازمة للحصول على اصل 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 بإستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الايجار التشغيلي قصيرة الاجل هي عقود ايجار لمدة ١٢ شهرا او اقل.

٤- الاراضي المعدة للبيع

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

*يتضمن هذا البند كلفة 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
٣٠ ايلول ٢٠٢٦			
إيرادات عقارات	٤,١٠٦,٨٠٧	(٣,٧٤٥,٥٤٨)	٣٦١,٢٥٩
اعمال مقاولات	٨٦٥,٦٨٦	(٨٢٦,١٢٩)	٣٩,٥٥٧
ايراد إيجارات	٩٥,٥٥٠	(٢٠,٠٠٠)	٧٥,٥٥٠
اعمال الاستثمارات السياحية	٢,٧٤٥,٢٧٤	(١,٥٩٨,٩٦١)	١,١٤٦,٣١٣
	٧,٨١٣,٣١٧	(٦,١٩٠,٦٣٨)	١,٦٢٢,٦٧٩

	ايرادات	كلفة الايرادات التشغيلية	مجمل الربح
٣٠ ايلول ٢٠٢٥			
إيرادات عقارات	٥,٤١٩,٥٥٣	(٥,٠٣٧,١٤٩)	٣٨٢,٤٠٤
اعمال مقاولات	١,٣١١,٧٥٢	(١,٠٩٨,١٩٠)	٢١٣,٥٦٢
اعمال الاستثمارات السياحية	٢,٢٦٨,١٧٣	(١,٥٢٧,٦٤٦)	٧٤٠,٥٢٧
	٨,٩٩٩,٤٧٨	(٧,٦٦٢,٩٨٥)	١,٣٣٦,٤٩٣

٦- الادوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها 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 هيكلة رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال وعلاوة اصدار وإحتياطيات وإحتياطي القيمة العادلة وخسائر متراكمة 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 الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها. إن مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

٧- ارقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٥ لتتفق مع العرض للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠٢٦.

٨- المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٩ تشرين الأول ٢٠٢٦.