

شركة بيت المال للادخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024

شركة بيت المال للاسثمار والاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الفهرس

البيان الصفحة

		تقرير مدقق الحسابات المستقل
أ	1	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون أول 2024
ب	2	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024
ج	3	قائمة التغير في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024
د	4	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024
	18-5	إيضاحات حول القوائم المالية من رقم 1 الى رقم 27

شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"

شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة أ

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون أول 2024

2023	2024	إيضاحات	الموجودات
دينار أردني	دينار أردني		الموجودات غير المتداولة
1,203,836	1,203,836	4	الممتلكات والالات والمعدات
(1,100,021)	(1,113,518)	4	الاستهلاك المتراكم
103,815	90,318		صافي الممتلكات والالات والمعدات
700,332	702,332	5	مشاريع قيد التنفيذ
15,230,738	15,176,510	6	* استثمارات عقارية
1,259,171	1,357,879	7	استثمارات المشاركة المنتهية بالتمليك
1,940,653	1,836,343	8	استثمارات في شركات حليفة
1,298,900	1,298,900	9	دفعات على حساب استثمارات
2,952,829	2,952,829	10	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الاخر
<b>23,486,438</b>	<b>23,415,111</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
13,124,749	13,125,061	11	ذمم اطراف ذات علاقة
1,979,051	1,981,185	12	ارصدة مدينة اخرى
0	0	13	أقساط عقارات مباعه (بالصافي)
362,787	395,058	14	ذمم مدينة (بالصافي)
10,213	7,316	15	نقد وما في حكمه
<b>15,476,800</b>	<b>15,508,620</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
<b>38,963,238</b>	<b>38,923,731</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق المساهمين</b>
			<b>حقوق المساهمين</b>
20,000,000	20,000,000	1	رأس المال المصرح به والمدفوع
3,420,598	3,420,598		احتياطي اجباري
(271,168)	(271,168)		احتياطي القيمة العادلة
(11,006,964)	(11,124,350)		خسائر مدورة - قائمة ج
<b>12,142,466</b>	<b>12,025,080</b>		<b>حقوق المساهمين</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>مطلوبات متداولة</b>
4,877,567	4,983,689		مساهمات مشروطة التوظيف
3,410,580	3,410,580		حسابات مشروطة التوظيف
6,055,650	6,051,150	16	محفظه شهادات الاستثمار مستحقة
3,087,961	3,042,961	17	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
1,157,238	1,158,252	18	مخصصات مختلفة
2,381,183	2,399,223	19	أرصدة دائنة أخرى
5,850,593	5,852,796	20	ذمم دائنة
<b>26,820,772</b>	<b>26,898,651</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>38,963,238</b>	<b>38,923,731</b>		<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>

شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024			قائمة ب
2023	2024	إيضاحات	
دينار أردني	دينار أردني		
240,524	285,927	21	الإيرادات
(250,667)	(231,278)	23	المصاريف الادارية والعمومية
(67,726)	(67,725)		مصروف الاستهلاك
(2,980)	(104,310)	24	خسائر استثمارات في شركات تابعة
(80,849)	(117,386)		( خسارة ) ربح الفترة
0	0		احتياطي اجباري
(80,849)	(117,386)		صافي ( خسارة ) ربح الفترة
			الدخل الشامل الآخر
0	0		
0	0		الدخل الشامل الآخر للفترة
(80,849)	(117,386)		مجموع الدخل الشامل للفترة
			خسارة السهم :
(0.0040)	(0.0059)	22	ربح (خسارة السهم) - دينار/ سهم

شركة بيت المال للاستثمار والإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة جـ

قائمة التغير في حقوق المساهمين للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024

المجموع	احتياطي اجباري	التغير بالقيمة العادلة للأصول المالية	أرباح / (خسائر) مدورة	رأس المال	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	<b>2023</b>
12,223,315	3,420,598	(271,168)	(10,926,115)	20,000,000	كما في 1 كانون الثاني 2023
(80,849)		0	(80,849)	0	ربح (خسارة) الفترة
<b>12,142,466</b>	<b>3,420,598</b>	<b>(271,168)</b>	<b>(11,006,964)</b>	<b>20,000,000</b>	كما في 31 كانون أول 2023
12,142,466	3,420,598	(271,168)	(11,006,964)	20,000,000	<b>2024</b>
(117,386)	0	0	(117,386)	0	كما في 1 كانون الثاني 2024
					ربح (خسارة) الفترة
<b>12,025,080</b>	<b>3,420,598</b>	<b>(271,168)</b>	<b>(11,124,350)</b>	<b>20,000,000</b>	كما في 31 كانون أول 2024 - قائمة أ

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة د

قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2024

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
(80,849)	(117,386)	ربح (خسارة) الفترة
		<b>تعديلات على بنود غير نقدية :</b>
13,498	13,497	استهلاك الممتلكات والمعدات
54,228	54,228	استهلاك استثمارات عقارية
2,980	104,310	خسائر استثمارات في شركات حليفة
		<b>التغير في بنود رأس المال العامل :</b>
0	(45,312)	ذمم أطراف ذات علاقة
116	(2,134)	ارصدة مدينة أخرى
0	0	أقساط عقارات مبيعة (بالصافي)
59,762	(32,271)	ذمم مدينة (بالصافي)
(8,400)	(4,500)	محفظة شهادات الاستثمار مستحقة
(47,774)	106,122	مساهمات مشروطة التوظيف
47,967	18,040	أرصدة دائنة أخرى
29,235	2,203	ذمم دائنة
4,595	1,014	مخصصات مختلفة
<b>75,358</b>	<b>97,811</b>	<b>النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(900)	(2,000)	مشاريع قيد التنفيذ
0	0	استثمارات عقارية
0	0	استثمارات في شركات حليفة
(75,017)	(98,708)	استثمارات المشاركة المنتهية بالتمليك
0	0	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
0	0	الممتلكات والالات والمعدات
<b>(75,917)</b>	<b>(100,708)</b>	<b>صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>صافي النقد (المستخدم في) الناتج عن الأنشطة التمويلية</b>
(559)	(2,897)	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
10,772	10,213	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
<b>10,213</b>	<b>7,316</b>	<b>النقد و النقد المعادل في نهاية السنة - قائمة أ</b>

## شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان "بيتنا"

### شركة مساهمة عامة محدودة

### عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### أيضاحات حول القوائم المالية

#### 1. الكيان القانوني والنشاط

1.1 تأسست شركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة بتاريخ 21 تموز 1983 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة

لدى مراقب عام الشركات بوزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (186). وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 16 تشرين الأول 1983 ، كما

صوبت الشركة أوضاعها وفقاً لإحكام قانون الشركات الأردني رقم (1) لعام 1989 بتاريخ 13 كانون الثاني 1990 .

يبلغ رأس مال الشركة المكتتب به 20,000,000 دينار أردني مقسم إلى 20,000,000 سهم.

من غايات الشركة القيام بالعمليات المالية والاستثمارية والإسكانية والعمرانية والتجارية لصالحها أو لصالح الغير.

يقع المركز الرئيسي للشركة في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية.

1.2 تم إقرار القوائم المالية للشركة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ \_\_\_\_\_.

#### 2. أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية لشركة بيت المال للدخار والاستثمار للإسكان المساهمة العامة المحدودة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية 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.

تم إعداد القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

#### 3. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة .

#### 1-3 ترجمة العملات الأجنبية

يتم تقييم البنود الظاهرة في القوائم المالية باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تمارس الشركة نشاطاتها من خلالها ("العملة التشغيلية"). إن عملة عرض هذه القوائم

المالية هي الدينار الأردني والذي يُعتبر العملة التشغيلية وعملة عرض القوائم المالية الموحدة للشركة.

يتم ترجمة العمليات بالعملات الأجنبية إلى العملة التشغيلية بالأسعار السائدة بتاريخ العملية. يتم تسجيل أرباح وخسائر ترجمة العمليات بالعملات الأجنبية الناتجة عن تسوية

العمليات، وعن ترجمة الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في نهاية السنة حسب أسعار صرف بالأسعار السائدة بتاريخ المركز المالي الموحد في قائمة الدخل

الشامل الموحدة ضمن بند إيرادات أخرى.

### **2-3 ممتلكات وآلات ومعدات**

يتم تسجيل الممتلكات وآلات والمعدات بسعر الكلفة التاريخية بعد تنزيل الاستهلاك. تشمل الكلفة التاريخية المصاريف المتعلقة باقتناء هذه الممتلكات وآلات والمعدات.

يتم تضمين التكاليف اللاحقة لقيمة الموجودات أو احتسابها على أنها موجودات منفصلة بطريقة مناسبة، عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة من تلك الموجودات ويكون

من الممكن قياس كلفة تلك الموجودات بطريقة موثوق بها. يتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم تسجيل جميع مصاريف التصليحات والصيانة الأخرى عند تكبدها في قائمة الدخل.

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت لتوزيع الكلفة على العمر الإنتاجي للممتلكات وآلات والمعدات ولا يتم استهلاك الأرض. ويتم مراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي للموجودات، وتعديلها إن لزم، عند نهاية كل سنة مالية.

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والآلات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل. تحدد الإرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الممتلكات وآلات والمعدات بالاستناد إلى الفرق بين القيمة الدفترية وعائداتها ويتم تسجيلها في قائمة الدخل.

### **3-3 مشاريع تحت التنفيذ**

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمصاريف المباشرة.

### **4-3 الاستثمارات العقارية**

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه إما لكسب إيرادات تجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولا يستخدم في توريد الخدمات أو لإغراض إدارية. يتم إظهار الاستثمارات العقارية حسب نموذج الكلفة طبقاً للمعيار الدولي رقم 40.

### **5-3 الاستثمارات في شركات حليفة**

تعتبر الشركة حليفة عندما تمارس الشركة (بيئتا) تأثيراً ملموساً على القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها. ويتم معالجة الاستثمار في الشركة الحليفة حسب طريقة حقوق الملكية

### **6-3 التدني في قيمة الموجودات غير المالية**

يتم مراجعة الموجودات غير المالية لكي يتم تحديد خسارة التدني في قيمتها عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. يتم احتساب خسارة التدني في القيمة بمقدار المبلغ الذي تتجاوز به القيمة الدفترية للموجودات عن القيمة الممكن استردادها. والقيمة الممكن استردادها هي القيمة العادلة للموجودات بعد تنزيل تكاليف البيع أو القيمة من الاستخدام أيهما أعلى.

### **7-3 الموجودات المالية**

هي موجودات مالية (خلافاً للمشتقات المالية) يتم تصنيفها ضمن الموجودات غير المتداولة إلا إذا كان لإدارة الشركة النية لبيع هذه الاستثمارات خلال 12 شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي. و يتم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة عند الشراء مضافاً إليها مصاريف الاقتناء. وبعاد تقييمها في تاريخ القوائم المالية بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل في نفس الفترة. تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.



### **8-3 ندم مدينة**

تمثل الندم المدينة مبالغ مستحقة من عملاء مقابل بيع / خدمات مالية ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. ويتم تصنيف الندم التجارية المدينة كموجودات متداولة إذا كانت مستحقة القبض خلال سنة واحدة

أو أقل وموجودات غير متداولة إذا كانت مستحقة القبض خلال أكثر من سنة.

يتم الاعتراف الأولي بالندم المدينة بقيمتها العادلة و تقاس لاحقاً على أساس الكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية و بعد تنزيل مخصص التدني في القيمة.

### **9-3 التدني في قيمة الموجودات المالية**

تقوم الشركة بمراجعة القيم المثبتة للموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية لتحديد فيما إذا كانت هنالك مؤشرات تدل على تدني في قيمتها افراديا او بالاجمالي وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد من أجل تحديد خسارة التدني.

يتم تكوين مخصص التدني للندم المدينة التجارية عندما يتوفر الإثبات بأن الشركة لن تتمكن من تحصيل جميع المبالغ المستحقة وفقاً لشروط الدين الأصلية. إن مواجهة المدين لمصاعب مالية هامة أو وجود احتمالية للإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية للمدين و التخلف أو التأخير في الدفع هي مؤشرات على وجود تدني في الندم المدينة. تمثل قيمة المخصص الفرق ما بين القيمة الدفترية للموجودات و القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة السوقية يتم تخفيض القيمة الدفترية للموجودات باستخدام حساب مخصص. ويتم إدراج الخسارة في قائمة الدخل. يتم شطب الندم التجارية المدينة غير القابلة للتحصيل في حساب مخصص تدني الندم التجارية. و في حال تحصيل الندم التي تم شطبها سابقاً يتم تسجيلها ضمن الإيرادات الأخرى في قائمة الدخل.

### **10-3 النقد وما في حكمه**

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق ولدى البنوك بتواريخ استحقاق ثلاثة أشهر.

### **11-3 ندم دائنة**

تتمثل الندم الدائنة بالمبالغ المالية المستحقة على الشركة مقابل الخدمات المقدمة من الموردين ضمن نشاط الشركة الاعتيادي. يتم تصنيف الندم التجارية كمطلوبات متداولة إذا كانت مستحقة خلال سنة

واحدة أو أقل و كمطلوبات غير متداولة إذا كانت مستحقة الدفع خلال فترة أكثر من سنة.

يتم الاعتراف الأولي بالندم الدائنة بالقيمة العادلة ومن ثم تدرج بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

### **12-3 مخصصات**

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة لأحداث سابقة على أن يكون من المحتمل حصول تدفقات نقدية لتسديد هذا الالتزام، وأنه بالإمكان تقدير قيمتها

بصورة موثوق بها.

### **13-3 الاحتياطي الإجباري**

يمثل مبلغ الاحتياطي الإجباري ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة 10٪ خلال السنوات السابقة بموجب المادة رقم (186) من قانون الشركات الأردني وهو غير قابل للتوزيع على

المساهمين.

### **14-3 الاعتراف بالإيرادات**

تمثل الإيرادات القيمة العادلة للمبلغ النقدي المستلم أو المدين ( للعقارات المؤجرة / الخدمات المالية ) ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. تظهر الإيرادات صافية من الضرائب المضافة والمرتجعات

والخصومات الممنوحة. تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات عندما يتم قياس الإيرادات بشكل موثوق به ويكون من المرجح تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة ، و يتم الاعتراف بالأيراد عند نقل

المنافع وانتقال مخاطر الملكية للمساجر / المستثمر.

**4. الممتلكات والآلات والمعدات**

يتألف هذا البند مما يلي:

التكلفة	أراضي دينار اردني	مباني دينار اردني	أثاث وديكور وأجهزة مكتبية وقاصات دينار اردني	آليات ومعدات وسيارات دينار اردني	أنظمة وبرامج وأجهزة كمبيوتر دينار اردني	المجموع دينار اردني
كما في 31 كانون الاول 2023	40,819	325,294	430,751	203,184	203,788	1,203,836
الإضافات	0	0		0	0	0
الاستبعادات						
كما في 31 كانون أول 2024	40,819	325,294	430,751	203,184	203,788	1,203,836
الاستهلاك المتراكم						
كما في 31 كانون الاول 2023	0	264,358	428,691	203,184	203,788	1,100,021
الإضافات		13,012	485			13,497
الاستبعادات						0
كما في 31 كانون أول 2024	0	277,370	429,176	203,184	203,788	1,113,518
صافي القيمة الدفترية						
كما في 31 كانون أول 2023	40,819	60,936	2,060	0	0	103,815
كما في 31 كانون أول 2024	40,819	47,924	1,575	0	0	90,318

## 5. مشاريع قيد التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
699,432	700,332	كما في أول كانون الثاني
900	2,000	إضافات خلال الفترة
<b>700,332</b>	<b>702,332</b>	<b>المجموع</b>

لم يتم انجاز هذه المشاريع حتى تاريخه .

## 6. استثمارات عقارية

يتألف هذا البند مما يلي:

التكلفة	التكلفة	القيمة السوقية المقدرة	*	
2023	2024	2024		
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني		
2,711,384	2,711,384	29,688,400		عقارات معدة للاستثمار
54,000	54,000	54,000	**	شقق معدة للبيع **
2,765,384	2,765,384	29,742,400		
(1,013,129)	(1,067,357)	0		مخصص استهلاك عقارات معدة للاستثمار
<b>1,752,255</b>	<b>1,698,027</b>	<b>29,742,400</b>		عقارات معدة للاستثمار (بالصافي)
1,292,883	1,292,883	1,292,883	**	اراضي معدة للمتاجرة **
8,081,760	8,081,760	39,277,188		أراضي معدة للاستثمار والتطوير
4,103,840	4,103,840	42,526,119	***	استثمارات في أسطح معدة للاستثمار والتطوير ***
<b>15,230,738</b>	<b>15,176,510</b>	<b>112,838,590</b>		<b>المجموع</b>

\* يتم تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام نموذج الكلفة طبقاً للمعيار الدولي رقم 40. وقد بلغت القيمة السوقية المقدرة للاستثمارات العقارية 112,838,590 دينار

وذلك من واقع تقرير 3 مقدرين عقاريين مرخصين وبمعرفة إدارة الشركة .

\*\* لا ينطبق المعيار المحاسبي رقم 40 على بندي الشقق المعدة للبيع والاراضي المعدة للمتاجرة لذا يتم تسجيلها بصافي القيمة القابلة للتحقق أو الكلفة (أيهما أقل)

، وكذلك لا ينطبق على مبنى الإدارة والارض المقام عليها والظاهرة ضمن الممتلكات والمعدات في ايضاح رقم 4 .

\*\*\* يمثل بند استثمارات في اسطح حق الاعتلاء في اسطح العقارات المعدة للاستثمار .

## 7. استثمارات (عقود التمويل) المشاركة المنتهية بالتملك

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
1,387,883	1,443,392	استثمارات (عقود التمويل) بالمشاركة المتناقصة
878,877	922,076	استثمارات (عقود التمويل) البيع بالتقسيط
<b>2,266,760</b>	<b>2,365,468</b>	<b>مجموع الاستثمارات (عقود التمويل)</b>
(1,007,589)	(1,007,589)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
<b>1,259,171</b>	<b>1,357,879</b>	<b>المجموع</b>

إن جميع الاستثمارات العقارية (عقود التمويل) بالمشاركة غير متنازل عنها من قبل الشركة لصالح المنتفعين مما يخفض من مخاطر الاستثمار بخصوص مثل هذه

المبالغ. إن الحد الأقصى للتعرض إلى مخاطر الائتمان بتاريخ قائمة المركز المالي هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات الاستثمار.

هذه الاستثمارات بمثابة ذمم منتفعين .

## 8. استثمارات في شركات حليفة

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024
دينار أردني	دينار أردني
1,878,308	1,774,769
37,345	36,574
25,000	25,000
<b>1,940,653</b>	<b>1,836,343</b>

استثمار في أسهم شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية م ع م\*  
استثمار في أسهم شركة الشعب الأولى للسياحة والتكنولوجيا ذ م م\*  
استثمار في أسهم شركة الحديثة لمراكز التسوق م.خ.\*\*  
**المجموع**

\* تم تخفيض الاستثمار في شركة اليرموك وشركة الشعب بنسبة الخسارة الظاهرة في ميزانية كل شركة. ولم يتم التحقق من القيمة العادلة لاسهم شركة نهر اليرموك في نهاية العام ( غير متداولة ).  
\*\* البيانات المالية للشركة الحديثة لمراكز التسوق م.خ ، لم تصدر لها ميزانيات مدققة منذ عام 2007 وحتى تاريخه، ولم يتم تأييد هذا الاستثمار علما بأنها من الشركات المسيطر عليها من قبل الشركة.

نسب مساهمة شركة بيتنا بالشركات الأخرى :

اسم الشركة	راس المال المدفوع	نسبة ملكية بيتنا	طبيعة الشركة	تاريخ التملك
شركة نهر اليرموك م ع م	2250000	99.98%	عقارية	1998-03-09
شركة الشعب الأولى ذ م م	50000	99.00%	سياحة وسفر	1996-02-07
شركة الحدود للاستثمار*	50000	100.00%	سياحة وإسكان	2004-01-12

\* شركة الحدود للاستثمار تحت التصفية الإجبارية ولم تصدر لها أية بيانات مالية حتى تاريخه.

## 9. دفعات على حساب استثمارات

يمثل هذا البند والبالغ قيمته 1,298,900 دينار المبلغ المدفوع للشركة الحديثة لمراكز التسوق م.خ. ولم يتم التأكد من طبيعة هذا المبلغ ولم يتم تأييده علما أن هذه الأسهم غير مدرجة في السوق المالي ولم يتم تسجيلها باسم الشركة بعد . ولم نطلع على أية بيانات مالية للشركة منذ تأسيسها مع العلم بأن رأسمال هذه الشركة (50) ألف دينار تملك شركة بيتنا 50% من رأس المال حسب شهادة وزارة الصناعة والتجارة، ولم يتأتى أي عائد للشركة من هذه الاستثمارات ولم يتم أخذ مخصص تدني للمدفع عاى حساب الاستثمار.

## 10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024
دينار أردني	دينار أردني
3,100,800	3,100,800
(147,971)	(147,971)
<b>2,952,829</b>	<b>2,952,829</b>

استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة\*  
تعديلات القيمة العادلة\*\*

**المجموع**

\* لم يتم إتباع طريقة حقوق الملكية في معالجة الاستثمار في أسهم شركة المول علما ان شركة المول تم احوالها للتصفية الاجبارية في عام 2019 . ولم نطلع على أية بيانات مالية للشركة علما بأنها من الشركات المسيطر عليها من قبل الشركة.  
\*\* تم احتساب التدني في استثمار شركة المول للاستثمار حسب الخسارة الظاهرة في البيانات المالية للشركة لعام 2017 . ولم يتم التأكد من القيمة العادلة لهذه الاستثمارات لهذا العام.

## 11. ذمم جهات ذات علاقة (مدينة)

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
10,667,115	10,667,427	شركة المول للاستثمار المساهمة الخاصة*
1,000,000	1,000,000	شركة الحروف للاستثمارات التجارية م.خ.**
48,486	48,486	الشركة الحديثة لمراكز التسوق م.خ
2,338,889	2,338,889	شركة الشعب الأولى للسياحة والتكنولوجيا ذ.م.م
<b>14,054,490</b>	<b>14,054,802</b>	<b>المجموع</b>
(929,741)	(929,741)	خسائر ائتمانية متوقعة
<b>13,124,749</b>	<b>13,125,061</b>	<b>صافي ذمم جهات ذات علاقة</b>

\* من ضمن مبلغ ذمة شركة المول للاستثمار مبلغ (2,949,138 دينار) يمثل عوائد استثمار في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة مستحق منذ عام 2012 ولم يسدد لتاريخه علماً ان شركة المول للاستثمار تم احوالها للتصفية الاجبارية في عام 2019 ولم يتم الاستدراك لهذا المبلغ الظاهر ضمن حساب ايرادات مستحقة.

\*\* قامت الشركة بالتنازل عن أسهم في شركة المول المساهمة الخاصة لصالح شركة الحروف للاستثمارات التجارية ، ولم تقم شركة الحروف بتسديد قيمة هذه الأسهم حتى تاريخه ولم يتم تأييد هذا الرصيد أو الاستدراك له، ولا على وجود لهذه الشركة. شركة الشعب الأولى للسياحة لم تقم بأي نشاط تجاري خلال العام ومنذ سنوات. لم تصدر ميزانيات مدققة لشركة الحروف للاستثمارات التجارية ، والشركة الحديثة لمراكز التسوق حتى تاريخه ولا يعرف طبيعة هذه الشركات وأعمالها ووجودها القانوني.

لم يتم التأكد من ارصدة حسابات ذمم ذات علاقة علماً بانها ارصده مدوره منذ سنوات ولم يتم تسويتها أو المطالبة بها.

لم يتم اخذ مخصص ديون مشكوك في تحصيلها كافي لمواجهة ارصدة الذمم ذات العلاقة.

## 12. ارصدة مدينة اخرى

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
1,951,880	1,951,880	مدفوعات معلقة *
22,754	22,754	تأمينات مستردة
4,417	6,551	تأمين مدفوع مقدماً
<b>1,979,051</b>	<b>1,981,185</b>	<b>المجموع</b>

\* يمثل هذا المبلغ القيمة التي سددتها الشركة لتغطية مطالبات المستثمرين نتيجة سوء استخدام للنقد المتدفق في فرع الشركة في ببادر وادي السير عام 2007. تم تسجيل قضية لدى محكمة أمن الدولة في حينه وتم كسب القضية لصالح الشركة وهي قيد التنفيذ، و لم يتم استدراك مخصص لتغطية الخسارة المحتملة التي قد تنجم عن هذه القضية.

### 13. أقساط عقارات مبيعة (عقود التمويل) بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
387,869	386,855	أقساط العقارات المبيعة
(387,869)	(386,855)	مخصص أقساط عقارات مبيعة مشكوك في تحصيلها
0	0	المجموع

تم تحويل مخصص بمبلغ (1014) دينار لحساب المخصصات الأخرى.

### 14. ذمم مدينة

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
991,912	994,574	ذمم مدينة عامة
46,200	52,600	ذمم موظفين
1,622,257	1,645,466	ذمم عقارية
226,362	226,362	ذمم أخرى
2,886,731	2,919,002	مجموع الذمم
(2,523,944)	(2,523,944)	خسائر ائتمانية متوقعة
362,787	395,058	المجموع

لم يتم تاييد ارصدة هذه الحسابات . ولم يتم اتخاذ أي اجراء قانوني لتحصيلها علما بأنها مدورة منذ سنوات.

### 15. نقد وما في حكمه

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
3,499	602	نقد في الصندوق
6,714	6,714	نقد لدى البنوك
10,213	7,316	المجموع

ارصدة حسابات البنوك مقيدة (غير قابلة للتصرف) ولم يتم تاييد ارصدتها ، لوقف تعامل الشركة مع البنوك ، وقصر التعامل عن طريق النقد فقط.

### 16. محفظة شهادات الاستثمار مستحقة

رصيد هذا الحساب في الميزانية والبالغ (6,051,150) دينار ، حيث قامت الشركة بإصدار شهادات مشاركة في محفظة استثمار منفعة عقار في العقار المخصص للإيجار والقائم على الأرض رقم (1178) / أم تينة الشمالي من أراضي عمان . وقد استحققت جميع هذه الشهادات خلال عام 2010 ولم يتم أي إجراء عليها.

**17. مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة**

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني		
1,118,906	1,118,906	شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي ذ م م*
96,045	96,045	شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية م ع م
1,781,810	1,736,810	ذمم رئيس مجلس الإدارة – معاوية هشام ظبيان
91,200	91,200	مكافآت مستحقة لمجلس الإدارة
<b>3,087,961</b>	<b>3,042,961</b>	<b>المجموع</b>

\* شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي تحت التصفية الاجبارية منذ عام 2012 ولم يتم اصدار التقرير النهائي لها والاطلاع عليه.

**18. مخصصات مختلفة**

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
95,806	95,806	مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة
162,386	162,386	مخصص قضايا
348,453	349,467	مخصصات أخرى
550,593	550,593	مخصص شركات تابعة تحت التصفية
<b>1,157,238</b>	<b>1,158,252</b>	<b>المجموع</b>

هذا ولم يتم زيادة هذه المخصصات أو أي اجراء قانوني بخصوصها.

**19. أرصدة دائنة أخرى**

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
711,356	726,936	أمانات الضمان الاجتماعي
93,269	93,269	أمانات ضريبة الدخل
240,856	240,696	أمانات مساهمين
87,352	87,352	أمانات الضريبة على العوائد
130,227	133,306	أمانات أخرى
297,605	297,605	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
356,402	356,402	مخصص رسوم الجامعات الأردنية
50,905	50,905	مخصص صندوق دعم التعليم المهني والتقني
8,130	7,671	مصاريف مستحقة
67,553	67,553	إيرادات مقبوضة مقدما
337,528	337,528	دفعات مقدمة من العملاء
<b>2,381,183</b>	<b>2,399,223</b>	<b>المجموع</b>

لم يتم التأكد من هذه الأرصدة الدائنة في نهاية العام.

**20. ذمم دائنة**

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
601,458	609,461	ذمم دائنة عامة
122,213	116,413	ذمم موظفين
62,683	62,683	ذمم عقارية
413,834	413,834	صندوق دعم البحث العلمي
4,650,405	4,650,405	دائرة ضريبة الدخل والمبيعات
<b>5,850,593</b>	<b>5,852,796</b>	<b>المجموع</b>

لم يتم التأكد من هذه الارصدة الدائنة في نهاية العام.



**21. الإيرادات**

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
97,614	98,709	إيرادات التمويل الممنوح
128,333	157,850	إيرادات الإيجارات
332	509	إيراد خصم المحافظ
0	27,000	إيرادات قروض المراجعة
14,245	1,859	إيرادات متنوعة
<b>240,524</b>	<b>285,927</b>	

**22. حصة السهم من خسارة الفترة**

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
(80,849)	(117,386)	ربح ( خسارة ) السنة
20,000,000	20,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم خلال السنة (سهم)
(0.0040)	(0.0059)	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة (دينار/سهم)

### 23. المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي:

2023	2024	
دينار أردني	دينار أردني	
102,888	110,819	الرواتب والاجور
9,933	10,207	مساهمه الضمان الاجتماعي
750	900	مكافآت الموظفين
3,500	4,000	اتعاب مهنية
92,457	52,300	استشارات واتعاب حمامة
0	240	دعايه واعلان
10,106	12,100	مصاريف قضائية و رسوم حكوميه
625	2,163	بريد و برق وهاتف
10,716	10,968	تأمين
3,765	10,860	مصاريف حراسه
2,368	4,601	مصاريف وصيانه و نظافة
7,679	6,978	مصاريف كهرباء ومياه
777	945	مصاريف ضيافه
735	1,301	مصاريف قرطاسيه ومطبوعات
1,846	1,978	مواصلات داخلية
2,522	918	مصاريف متفرقة
<b>250,667</b>	<b>231,278</b>	

### 24. خسائر استثمارات في شركات تابعة

يتضمن هذا البند خسارة بيع الأراضي من الاستثمارات العقارية العائدة لشركة نهر اليرموك م ع م بمبلغ 100 ألف دينار أردني حيث بلغت تكلفة الاراضي في سجلات الشركة 132 ألف دينار أردني وتم بيعها بمبلغ 32 ألف دينار أردني.

## **25- إدارة المخاطر المالية:**

تعرض الشركة لمخاطر مالية مختلفة نتيجة لنشاطاتها، وتتضمن هذه المخاطر تأثير التقلبات في السوق (مخاطر تحويل العملات) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج إدارة المخاطر الإجمالية للشركة على تخفيض التأثير السلبي المحتمل على النتائج المالية للشركة إلى الحد الأدنى.

### **مخاطر السوق**

إن جميع تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني مما يخفف من احتمال وجود مخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية. كما لا تتضمن تعاملات الشركة عناصر تخضع لمخاطر التغير في أسعار الفائدة.

### **مخاطر الائتمان**

لا تتوقع إدارة الشركة أية خسائر جوهريّة نتيجة عدم الالتزام من الزبائن والمؤسسات المالية.

### **مخاطر السيولة:**

إن مخاطر السيولة هي مخاطر 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.

### **التقديرات والاجتهادات المحاسبية ذات الأهمية**

تجري الشركة تقييماً مستمراً للتقديرات والاجتهادات المحاسبية التي تستند إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى بما في ذلك توقعات الأحداث المرتقبة التي يعتقد أنها معقولة استناداً إلى الظروف الراهنة.

تقوم الشركة بإعداد تقديرات وافتراسات تتعلق بالمستقبل. إن التقديرات المحاسبية الناتجة بطبيعتها نادراً ما تساوي النتائج الفعلية ذات الصلة. تتمثل التقديرات والافتراسات التي لها مخاطر كبيرة وتسبب تعديلاً جوهرياً على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

## مخصص تدني الذمم المدينة والاستثمارات المشكوك في تحصيلها:

تقوم الشركة بتكوين مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة عند عدم إمكانية تحصيل كامل أو جزء من مبالغ هذه الذمم. يتم مقارنة القيم القابلة للاسترداد من الذمم التجارية المدينة مع القيمة الدفترية لهذه الذمم، وذلك لتحديد قيمة المخصص. إن هذه الاحتسابات تتطلب استخدام تقديرات.

### القيمة العادلة للموجودات المالية:

تقوم الشركة بتقييم القيمة العادلة للموجودات المالية عند عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط عن طريق واحدة من الطرق التالية:

- مقارنتها بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة إلى حد كبير.
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في أداة مالية مشابهة لها.

### ضريبة الدخل:

تخضع الشركة لضريبة الدخل وبالتالي فإن ذلك يتطلب اجتهادات كبيرة في تحديد مخصص ضريبة الدخل. تقوم الشركة بإثبات مطلوبات ضريبة الدخل بناءً على توقعاتها حول ما إذا كان سينتج عن التدقيق الضريبي أية ضريبة إضافية. إذا كان التقدير النهائي للضريبة مختلفاً عن ما تم تسجيله فإن الفروقات ستؤثر على ضريبة الدخل الحالية في الفترة التي يتبين فيها وجود تلك الفروقات. لم يتم احتساب الضريبة لوجود خسائر متراكمة من سنوات سابقة.

### 26. إدارة رأس المال:

إن سياسة الشركة فيما يتعلق بإدارة رأس المال هي المحافظة على قاعدة رأسمال قوية للمحافظة على حقوق الشركاء والدائنين وثقة السوق وكذلك استمرار تطور نشاط الشركة في المستقبل. تقوم الإدارة بمراقبة العائد على رأس المال والذي يحدد بقسمة صافي الربح التشغيلي على حقوق الشركاء. لم يكن لدى الشركة أي تغيير في إدارة رأس المال خلال الفترة.

### 27- كتاب المحامي والمستشار الضريبي

لم يتم استلام كتب من محامي الشركة.

لم يرد كتاب من المستشار الضريبي للشركة عن الوضع الضريبي ، وبالتالي لم يتم تطبيق المعيار المحاسبي رقم 12 الخاص بضرائب الدخل.