

التاريخ : 2019/ 03/ 31
إشارة رقم : 2019 /293

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين،،،
دائرة الترخيص و التفتيش
عمان - الاردن

البيانات المالية و التقرير السنوي لعام 2018

تحية طيبة وبعد ،،،


سندا لاحكام المادة 71 من تعليمات الترخيص و الاعتماد للخدمات المالية وتنظيمها لسنة 2005 فإننا نرفق لكم طيه ما يلي :

1- التقرير السنوي لعام 2018 .

2- صورة عن البيانات المالية الخاصة بشركة بيت الاستثمار العالمي - الاردن كما هي في 31 كانون الاول لعام 2018 مدققة حسب الاصول من مدقق حسابات الشركة القانوني .

اقبلوا فانق الاحترام و التقدير ،،،

بيت الاستثمار العالمي - الاردن



نسخة اتي
السادة بورصة عمان المحترمين
السادة مركز ابداع الأوراق المالية المحترمين

قبورصة عمان
البيانات الإدارية والمالية
الديوان
٢٠١٩ آذار
رقم المتسلسل: ١٦١١
رقم الملف: ٩٤
الجهة المختصة: الإدارة العامة

بيت الاستثمار العالمي - الاردن
Global Investment House - Jordan

التقرير السنوي لعام 2018
حسب متطلبات المادة (71) تعليمات الترخيص و الاعتماد للخدمات المالية وتنظيمها لسنة 2005

شركة بيت الاستثمار العالمي - الأردن

التقرير السنوي لعام
2018

جلوبل
Global 

الصفحة

فهرس المحتويات

- أولاً: الوضع القانوني للشركة ووصف لأنشطتها الرئيسية.....3
- ثانياً: الوضع التنافسي للشركة وحصتها من سوق عمان المالي للخمس سنوات الماضية.....3
- ثالثاً: تطور رأس مال الشركة و حقوق الملكية فيها للسنوات الخمس الماضية.....3
- رابعاً: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية 20184
- خامساً: الانجازات التي حققتها الشركة مدعمة بالأرقام، ووصف الأحداث الهامة التي مرت.....
- على الشركة خلال السنة المالية 2018.....4
- سادساً: بيان أسماء أعضاء هيئة المديرين وموظفي الشركة ومؤهلاتهم وخبراتهم ورتبهم الوظيفية6
- سابعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها و مؤهلاتهم وبرامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة8
- ثامناً: وصف للمخاطر التي قد تتعرض لها الشركة.....10
- تاسعاً: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية 2018.....12
- عاشراً: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة والأرباح.....
- الموزعة وصافي حقوق الملكية للخمس سنوات الماضية.....12
- حادي عشر: التطورات المستقبلية الهامة للشركة.....12
- ثاني عشر: أتعاب مدقق الحسابات13
- ثالث عشر: أ. إقرار هيئة المديرين بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية
الشركة خلال السنة المالية للعام 2019.....13
- ب. إقرار من هيئة المديرين بمسؤوليتها عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابي
فعال في الشركة.....13
- ج. إقرار بصحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في التقرير موقع من رئيس.....
- هيئة المديرين والرئيس التنفيذي والمدير المالي للشركة.....13
- رابع عشر: القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 201814

أولاً: الوضع القانوني للشركة ووصف لأنشطتها الرئيسية :
 أ. تأسست شركة بيت الاستثمار العالمي - الأردن بمقتضى أحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 كشركة ذات مسؤولية محدودة و سجلت في سجل الشركات في العام 2005 لدى وزارة الصناعة و التجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (10449) بتاريخ 20/07/2005 و برأسمال 3 مليون دينار أردني تمت زيادته خلال السنوات ليصبح 20 مليون دينار أردني.
 وهي مملوكة بالكامل للشركة الأولى للوساطة المالية ش.م.ك.م/الكويت .

ب. تقوم الشركة بممارسة أنشطتها الرئيسية من خلال التراخيص الممنوحة لها من قبل هيئة الأوراق المالية والمتمثلة بالوساطة المالية والتمويل على الهامش والاستشارات المالية وأمانة الاستثمار و مدير الاستثمار ووسيط لحسابه، حيث تمارس أعمالها من خلال معتمدين فنيين و إداريين مؤهلين على مستوى عالي من الكفاءة كما حصلت الشركة على رخصة التداول بالأسواق الإقليمية والتداول بالبورصات الأجنبية.

ثانياً: الوضع التنافسي للشركة وحصتها من سوق عمان المالي للخمس سنوات الماضية:

شهد السوق المالي لعام 2018 انخفاضاً بأحجام التداول الذي يقارب 29% عن العام 2017. حيث كان إجمالي حجم تداول السوق 2,319,325,977 دينار أردني، الأمر الذي كان له أثر على أحجام تداول الشركة. حيث حققت الشركة أحجام تداول بقيمة 114,432,235 دينار أردني وبنسبة انخفاض تقارب 11% عن العام 2017. وبالرغم من ذلك إلا أن الشركة استطاعت زيادة حصتها السوقية إلى 4.93% وبارتفاع نسبته 26% مقارنة مع الحصة السوقية لعام 2017.

2014	2015	2016	2017	2018	البيانات الأردني
4,528,436,942	5,945,765,004	4,655,213,140	3,303,008,994	2,319,325,977	حجم السوق تداول
121,028,799	141,288,645	111,456,240	128,874,634	114,432,235	حجم الشركة تداول
2.7%	2.36%	2.39%	3.9%	4.9%	الحصة السوقية (%)

ثالثاً: تطور رأس مال الشركة و حقوق الملكية فيها للسنوات الخمس الماضية:

تأسست شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن بتاريخ 20 تموز 2005 برأسمال مصرح به ومدفوع قدره 3,000,000 دينار مقسم إلى 3,000,000 حصة بقيمة اسمية دينار للحصة الواحدة. تمت زيادته خلال السنوات ليصبح 20,000,000 دينار.

يبين الجدول التالي تطور رأس المال و حقوق الملكية للسنوات الخمس الماضية:

2014	2015	2016	2017	2018	حقوق الملكية (بالدينار الأردني)
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	رأس المال
742,851	779,700	897,463	1,012,643	1,076,960	الاحتياطي الإجمالي
861,765	861,765	861,765	861,765	861,765	الاحتياطي الاختياري
1,262,116	593,760	1,363,925	1,350,546	1,615,945	الأرباح المدورة
22,866,732	22,235,225	23,123,153	23,224,954	23,554,670	المجموع

رابعاً: تحليل المركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية :

يبين الجدول أدناه أهم المؤشرات والنسب المالية التي تعكس المركز المالي ونتائج أعمال الشركة للعام 2018 مقارنة مع العام 2017:

بالتغير الألفي	2017	2018	نسبة التغير
إجمالي الإيرادات	2,051,817	1,932,275	-6%
إجمالي المصاريف	877,294	912,040	4%
ربح السنة من العمليات المستمرة قبل الضريبة والمخصصات	1,164,523	857,087	-26%
(%) هامش ربح السنة قبل الضريبة والمخصصات	57%	44%	-23%
صافي الربح بعد الضريبة والمخصصات	901,801	329,716	-63%
(%) هامش الربح	44%	17%	-61%
مجموع الموجودات	23,920,494	24,378,698	2%
مجموع المطلوبات	695,540	824,028	18%
حقوق الملكية	23,224,954	23,554,670	1%
(%) العائد على حقوق الملكية	4%	1%	-75%
(%) العائد على الموجودات	4%	1%	-75%

خامساً: الانجازات التي حققتها الشركة مدعومة بالأرقام، ووصف الأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة المالية:

- لقد حقق سوق عمان المالي خلال العام 2018 اجمالي حجم تداول بقيمة 2.319 مليار دينار مقارنة بمبلغ 3.303 مليار دينار عام 2017 بانخفاض مقداره 29%، ولقد اغلقت المؤشر عام 2018 عند 1908.78 نقطة وبانخفاض نسبته 11% عن عام 2017.

و بالرغم من الانخفاض في اداء السوق إلا ان اداء الشركة كان أفضل مقارنة بأداء السوق، حيث حققت الشركة احجام تداول بلغت 114.4 مليون دينار في عام 2018، مقارنة مع 128.8 مليون دينار عام 2017 و بانخفاض نسبته 11%.

و قد استطاعت الشركة تحقيق مرتبة أعلى من حيث القيمة السوقية لأحجام التداول من بين 57 شركة وساطة منافسة حيث احتلت المرتبة التاسعة في عام 2018 مقارنة مع المرتبة الثانية عشر لعام 2017.

- باشرت الشركة العمل بالتداول في الأسواق الإقليمية والأجنبية.

- قامت الشركة ومن خلال قنوات الاتصال والحوار مع العملاء المتعثرين بتحصيل جزء من الديون المتعثرة والتي بلغت ما يقارب 221 ألف دينار أردني في عام 2018.
- استطاعت الشركة أن تحقق نتائج مميزة للعام 2018 من خلال إدارة الأموال بكفاءة عالية بما يتعلق بمصادر الأموال واستخداماتها والتنسيق ما بين السيولة والالتزامات وعمليات التحويل لحسابات الهامش دون أن يؤثر ذلك على قاعدة العملاء، بل على العكس تم استقطاب عملاء جدد خلال العام 2018 مما ساعد في المحافظة على موقع متميز للشركة بين الشركات العاملة في نفس القطاع.
- حرصت الشركة خلال العام 2018 على الاستغلال الأمثل للسيولة من خلال تنويع استثماراتها لتحقيق اعلى عوائد ممكنه باقل مخاطر ، و استطاعت ايضا ربط الودائع البنكيه ذات الاجال ما بين ستة اشهر الى سنة بأفضل سعر فائدة.
- بالرغم من الكساد في نشاط قطاع العقارات إلا أن الشركة قد تمكنت من بيع قطعة أرض و شقة عقارية كانتا مملوكتين للشركة مقابل سداد ذمم عملاء انعكس ايجاباً على الوضع النقدي للشركة عام 2018 حيث تم تحصيل مبلغ مليون و ستمائة ألف دينار أردني جراء عملية البيع .
- استطاعت الشركة الحفاظ على مستوى عال من الرقابة حيث تمكنت من الحصول على تقرير مرض للمدقق الخارجي والمتعلق بمدى تطبيق الشركة لسياسة مكافحة غسيل الأموال و التزام الشركة بتطبيق السياسات والإجراءات الداخلية وأنظمة الرقابة الداخلية وفقاً للمعايير الدولية وتعليمات هيئة الأوراق المالية .

سادساً: بيان أسماء أعضاء هيئة المديرين وموظفي الشركة ومؤهلاتهم وخبراتهم ورتبهم الوظيفية:

أ. بيان بأعضاء هيئة المديرين :

• السيد فهد الرفاعي

المنصب: تولى منصب رئيس هيئة المديرين منذ تاريخ 2018/08/30.

المؤهل العلمي:

حاصل على شهادة البكالوريوس في العلوم وإدارة الأعمال في التمويل والاقتصاد من جامعة دنفر ، كولورادو ، الولايات المتحدة الأمريكية.

الخبرات العملية:

التحق السيد الرفاعي بشركة الأولى للوساطة المالية (الأولى للوساطة) في عام 2008 ، بصفتة رئيس مجلس الإدارة ، وتولى منصب الرئيس التنفيذي منذ 2010. عمل في شركة بيت الاستثمار العالمي – الكويت عام 2003 ، حيث بدأ في تطوير الأعمال ، ثم تحول بعد ذلك إلى الخدمات المصرفية الاستثمارية. عمل في العديد من لجان الإدارة واللجان المحلية والإقليمية.

• السيد فواز الروضان

المنصب: تولى منصب رئيس هيئة المديرين لغاية تاريخ 2018/08/30، عضو لجنة التدقيق، عضو لجنة التسهيلات.

المؤهل العلمي:

حاصل على شهادة بكالوريوس إدارة أعمال تخصص إدارة أعمال دولية من جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا - 2007

الخبرات العملية:

مساعد نائب رئيس إدارة الاستثمارات المحلية والإقليمية – شركة استراتيجيا للاستثمار – الكويت، 2007-2013. مدير أول إدارة تطوير الأعمال ومبيعات المؤسسات – الشركة الأولى للوساطة المالية، الكويت، من فبراير 2014 حتى ديسمبر 2014. مدير أول إدارة التداول – الشركة الأولى للوساطة المالية – الكويت، من يناير 2015 حتى يونيو 2015. نائب الرئيس التنفيذي – الشركة الأولى للوساطة المالية – الكويت، يوليو 2015- حتى يناير 2018.

• السيد عبد الرحمن ولويل

المنصب: نائب رئيس هيئة مديرين من تاريخ 2018/08/30، عضو لجنة التدقيق، رئيس لجنة التسهيلات.

المؤهل العلمي:

شهادة مصرفي اسلامي معتمد C.I.B. - 2014.

شهادة متداول معتمد للأسهم – 2006.

شهادة متداول معتمد لعقود الخيارات – 2006.

شهادة بكالوريوس أنظمة المعلومات الحاسوبية، جامعة عمان الاهليه- 1998.

الخبرات العملية:

- عضو مجلس إدارة - شركة لوتس للاستثمارات المالية- رام الله- منذ 2016.
- مدير إدارة التداول- شركة الأولى للوساطة المالية- الكويت- منذ مارس 2017.
- مدير اول- دائرة الوساطة المالية - شركة بيت الاستثمار العالمي - الكويت- منذ 2015 وحتى مارس 2017.
- رئيس إدارة الوساطة المالية والتداول الإلكتروني - البنك الأهلي المتحد - الكويت من 2007-2015.
- منسق المشاريع - شركة الكويت والشرق الأوسط للاستثمار المالي - الكويت من 2005-2007.

• **السيد إسماعيل عوده**

المنصب: عضو هيئة مديرين، رئيس لجنة التدقيق.

المؤهل العلمي:

حاصل على ماجستير إدارة أعمال مع شهادة متقدمة في العلوم المالية- كلية نيو هامبشر، بكالوريوس اقتصاد وبكالوريوس إدارة أعمال كلية نيو إنجلاند- الولايات المتحدة الأمريكية.
الخبرات العملية:

يشغل منصب نائب الرئيس الأول لدائرة الالتزام لشركة بيت الاستثمار العالمي - الكويت منذ عام 2008 والقائم بأعمال إدارة المخاطر لشركة بيت الاستثمار العالمي الكويت. كما عمل في عدة قطاعات مصرفية منها مصرف الراجحي - السعودية مساعد مدير عام -إدارة الالتزام، بنك قطر الوطني - مساعد الرئيس التنفيذي، البنك السعودي الأمريكي (سامبا) مساعد مدير عام -إدارة الالتزام، سيتي بنك/الأردن- نائب رئيس مقيم، العديد من المهام (العمليات، الخزينة، الالتزام، وغيرها)، سيتي بنك نيويورك: مساعد مدير. كما يشغل أيضاً مناصب في مجلس ادارة شركة الأردن الأولى للاستثمار - نائب رئيس مجلس الإدارة و شركة بيت الاستثمار العالمي البحرين - رئيس مجلس الإدارة.

• **السيد سليمان الربيع:**

المنصب: عضو هيئة مديرين.

المؤهل العلمي:

حاصل على درجة الماجستير من كلية لندن للأعمال وبكالوريوس العلوم في بحوث العمليات والهندسة الصناعية من جامعة كورنيل في نيويورك.

الخبرات العملية:

بنك الاستثمار براسك أند كومباني(استحوذ عليه بنك كابوثينج) في إدارة الإكتتابات، ومن بعدها إنتقل إلى إدارة الاندماج والاستحواذ مع التركيز على القطاعات ذات النمو.
بيت الاستثمار العالمي - الكويت (جلوبل) - فريق الإستثمارات المصرفية، حيث شارك في إدارة عدد من الإكتتابات والمتابعة الإستراتيجية للشركات في قطاعات مختلفة.
إنضم إلى مجموعة إستجيت كابيتال، وهي ذراع الإستثمارات الخاصة والعقار للبنك الأهلي التجاري في المملكة العربية السعودية، في دبي وشارك في فريق الاستثمار.

وانضم مجدداً في عام 2010 إلى جلوبل بمنصب نائب رئيس لمجموعة إدارة الأصول البديلة لاعادة هيكلة ادارة الملكيات الخاصة. ثم تولى مسؤولية إعادة هيكلة وحدتي إدارة الأصول العقارية وإدارة الأصول الدولية في الشركة كرئيس لإدارة الأصول البديلة وعين في العام 2017 نائب أول للرئيس التنفيذي. عضو في مجلسي جمعية مؤسسة الإستثمارات الخاصة في الأسواق الناشئة (EMPEA) في كل من منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا والأسواق النامية وعضو في مجالس إدارات عدد من الشركات في منطقة الخليج العربي وتركيا.

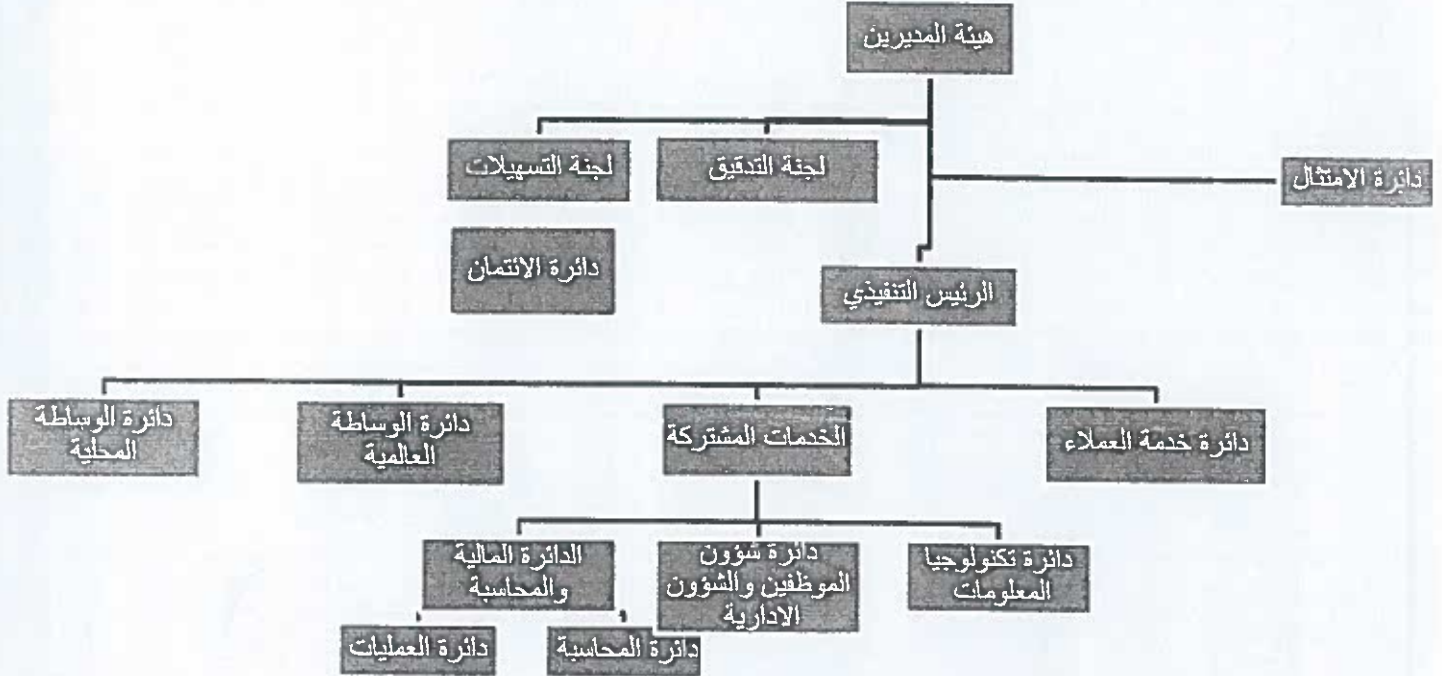
ب. كشف بأسماء الادارة التنفيذية و الموظفين و مؤهلاتهم و خبراتهم و رتبهم الوظيفية :

1. مدراء الدوائر و الأقسام و باقي موظفي الشركة :

الاسم	الرتبة الوظيفية	المؤهل العلمي
سامر عبدالله صالح سعيد	الرئيس التنفيذي	ماجستير تسويق - بكالوريوس إدارة أعمال
أحلام حسني علي مصطفى	مسؤولة الموارد البشرية	دبلوم إدارة مكاتب و السكرتارية التنفيذية
محمد عباس شحاده صالح	مدير مالي رئيسي	ماجستير محاسبة - بكالوريوس محاسبة شهادة مراقب مالي معتمد CFC
فراس علي احمد غانم	محاسب	بكالوريوس محاسبة
رضوان محمد مصطفى محمد	مساعد مدير	بكالوريوس محاسبة
هيثم محمد توفيق حسن ارشيدات	مدير دائرة الوساطة المحلية	بكالوريوس ادارة مالية
لينا موسى مصطفى عبد الفتاح	وسيط مالي أول	بكالوريوس محاسبة
دارين رشاد نصر نصر	وسيط مالي أول	ماجستير إدارة أعمال بكالوريوس إدارة مالية ومصرفية
ديما عبد القادر عبد الحكيم الدويك	مدير أول دائرة الامتثال	ماجستير أسواق مالية - بكالوريوس علوم مالية و مصرفية
إلينا فتحي عبد القادر حسن	مدير أول دائرة خدمة العملاء	ماجستير محاسبة - بكالوريوس محاسبة
مها شحدة عبدالله درويش	ضابط - دائرة خدمة العملاء	بكالوريوس ترجمة إنجليزي
محمد عبدالله محمد ابو شوايش	مدير دائرة تكنولوجيا المعلومات	بكالوريوس علم الحاسوب
غيث مروان عثمان ابو لبن	مدير دائرة الوساطة الاقليمية والعالمية	بكالوريوس تمويل
أيمن أحمد عبد الرحمن الدروع	سائق	مرحلة الابتدائية
أحمد صلاح السيد حسن	حارس	مرحلة الابتدائية

سابعاً: الهيكل التنظيمي للشركة وعدد موظفيها و مؤهلاتهم و برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة :

أ. يبين الرسم البياني أدناه الهيكل التنظيمي للشركة على النحو الآتي:



ب. عدد موظفي الشركة و مؤهلاتهم:

عدد الموظفين	المؤهل العلمي
5	ماجستير
7	بكالوريوس
1	دبلوم
2	اقل من توجيهي
15	المجموع

ج. برامج التاهيل و التدريب لموظفي الشركة:

الدورات التدريبية التي خضع لها موظفي الشركة خلال عام 2018:

اسم الدورة	اسم المرشح	الرقم
التحليل المالي المتقدم	فراس غانم	1
الملتقى السنوي التاسع للمدققين الداخليين	ديما الدويك	2
HR for non-HR Professionals	أحلام حسني	3
Seminar thinking smart & trading smart	لينا عبد الفتاح	4
الملتقى السنوي للقيادة (التوجيه والتفويض)	مها درويش	5
ملتقى أمن المعلومات - التدقيق - والامتثال	محمد ابو شاويش	6
الملتقى السنوي الثالث للمحاسبين المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	محمد صالح	7

ثامناً: وصف للمخاطر التي تتعرض لها الشركة :

- تقوم الشركة بإدارة المخاطر بوسائل متعددة وذلك من خلال إستراتيجية شاملة للحد من المخاطر وسبل مواجهتها وتخفيفها وذلك بالتنسيق مع إدارة المخاطر في الشركة الأم - الكويت ولجنة التسهيلات ودائرة الائتمان في الشركة للوصول إلى التوازن الأمثل بين عاملي المخاطرة والعائد.
- تشمل عملية إدارة المخاطر على التعرف والقياس والإدارة والرقابة المستمرة على المخاطر المالية وغير المالية التي قد تؤثر بشكل سلبي على أداء الشركة وسمعتها، إضافة إلى ضمان توزيع فعال لرأس المال لتحقيق المعدل الأمثل للعوائد مقابل المخاطر.
- بشكل عام تتعرض الشركة للمخاطر التالية:
 - أ. مخاطر السوق.
 - ب. مخاطر السيولة.
 - ت. مخاطر الائتمان.
 - ث. مخاطر العمليات.

أ. مخاطر السوق :

مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة لمحفظة الاستثمارات في الشركة نتيجة تقلبات الأسعار في سوق عمان المالي.

ب. مخاطر السيولة :

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها حيث تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال:

- ضمان متطلبات التمويل اليومية والتي تدار من خلال الرقابة على التدفقات النقدية المستقبلية للتأكد من إمكانية تلبيةها وتحتفظ الشركة بنسبة سيولة مرتفعة والتي يساعدها من تحقيق ذلك.
- الاحتفاظ باستثمارات ذات قابلية عالية للتسييل من ضمن موجودات الشركة لضمان أي حالة نقص غير منظورة في السيولة.
- الحفاظ على نسبة معينة من موجودات الشركة كودائع نقدية لدى البنوك.
- الرقابة على مؤشرات السيولة وفقاً للمتطلبات الداخلية ومتطلبات السلطات الرقابية.

ج. مخاطر الائتمان :

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز الطرف المقترض عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى تعثر في سداد المديونية. تعمل الشركة على إدارة مخاطر الائتمان من خلال وضع سقف لمبالغ التسهيلات الائتمانية الممنوحة للعملاء ومجموع التسهيلات الائتمانية لكل قطاع. كذلك تعمل الشركة على مراقبة مخاطر الائتمان باستمرار من خلال تقييم الوضع الائتماني للعملاء، إضافة إلى الحصول على الضمانات الإضافية المناسبة من العملاء إذا تطلب الأمر ذلك وبما يتناسب مع حجم التسهيلات الممنوحة.

كما تعتمد عملية إدارة المخاطر في الشركة على العديد من الإجراءات من أجل الحد من المخاطر ومنها:

1. الحصول على ضمانات كافية شريطة أن تكون هذه الضمانات قابلة للتسييل ومتنوعة ونسبة تغطيتها للائتمان الممنوح مرتفعة والتي يتم مراقبتها وتقييمها بصورة مستمرة.

2. تعتمد الشركة على الأساليب التالية لتحسين نوعية الائتمان وتخفيف المخاطر:

أ. إتباع نظام اللجان في منح التسهيلات والموافقات للعملاء .

ب. التنوع في محفظة العميل هو مبدأ أساسي في ضبط مخاطر الائتمان.

ج. صلاحية الموافقة على الائتمان تتفاوت من مستوى إداري لآخر وتعتمد على حجم محفظة العميل ومستوى التعرض للمخاطر والاستحقاق ودرجة مخاطرة العميل حيث أنه يوجد لجنة تسهيلات ذات صلاحيات محددة وما يزيد عن ذلك يتوجب عرضه على هيئة المديرين ليتم أخذ الموافقات اللازمة لعملية المنح بما يخص المجموعات.

د. مخاطر العمليات :

استمرت الشركة بالالتزام التام بتطبيق أفضل المعايير و الممارسات في مجالات الامتثال ومراقبة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية المحلية والدولية، وذلك من

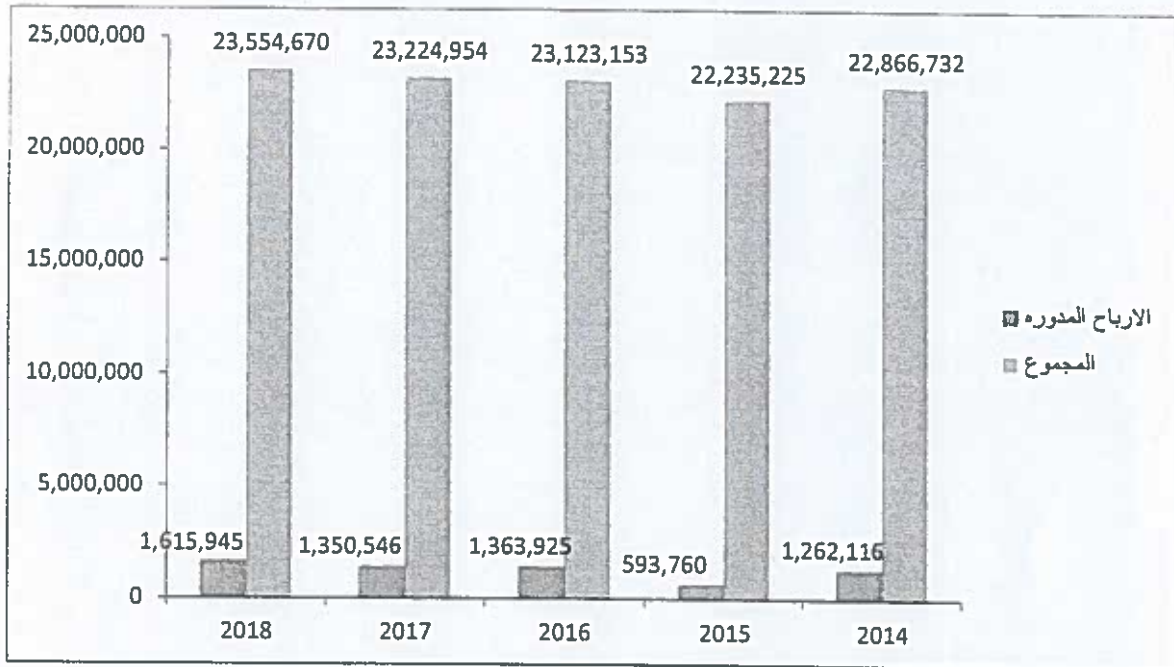
خلال تطبيق اختبارات الامتثال وإعداد التقارير الدورية التي تتضمن تقييم "مخاطر الامتثال" والتحقق من بيانات العملاء، بالإضافة إلى الإفصاح بشفافية ودقة عن نشاطات الشركة والإبلاغ عن أي عمليات مخالفة.

وفي هذا الإطار، تقوم الشركة بتطبيق سياسات مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب، وسياسة مراقبة الامتثال وبما يتوافق مع تعليمات الجهات الرقابية كما تقوم الشركة بمراجعة وتحديث هذه السياسات بشكل دوري، بالإضافة إلى لائحة أخلاقيات العمل لموظفيها.

تاسعاً: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية:

تم بيع قطعة أرض و شقة عقارية كانتا مملوكتين للشركة مقابل سداد ذمم عملاء .

عاشراً: التسلسل الزمني للأرباح أو الخسائر المدورة و الأرباح الموزعة و صافي حقوق الملكية للخمس سنوات السابقة:



حادي عشر: التطورات المستقبلية الهامة للشركة:

- استهداف فئات جديدة من العملاء لتوسيع قاعدة العملاء بدائرة الوساطة بالأسواق الإقليمية والعمل على تعزيز إيرادات الشركة و زيادة عمولات الوساطة من التداول بالأسواق الإقليمية .

- الاستمرار في تطوير وتنويع الخدمات المقدمة للعملاء بما يتناسب والظروف الاقتصادية الراهنة ، والعمل على زيادة أحجام التداول و الحصة السوقية واستقطاب عملاء جدد وبما يتناسب مع السياسات الداخلية بالشركة وتعليمات هيئة الأوراق المالية.
- الاستمرار ببذل كافة الجهود لتحقيق أهداف الشركة المستحقة على حسابات العملاء المتعثرين (العادي والهامش) بما يحفظ حقوق الشركة ومساهميها، وذلك إما من خلال زيادة الضمانات (عينية/أسهم) و/أو أي إجراء قانوني آخر.
- الاستمرار بتحديث أدلة سياسات وإجراءات العمل والتي تكفل تحقيق الرقابة الإدارية والمالية على أعمال الشركة.
- تطوير المستوى الفني للعاملين بشكل يضمن استمرار العطاء وفعاليتهم.

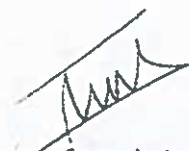
ثاني عشر: أتعاب مدقق الحسابات :

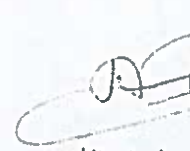
بلغت أتعاب مدقق الحسابات لعام 2018 مبلغ 13,920 د.أ. (ثلاثة عشر ألف وتسعمائة وعشرون دينار أردني) شاملة ضريبة المبيعات وتشمل أتعاب تدقيق الحسابات وأتعاب تدقيق إجراءات مكافحة غسل الأموال.

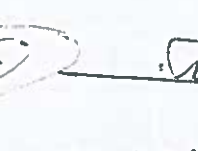
ثالث عشر: أ. إقرار من هيئة المديرين بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية للعام 2019 :

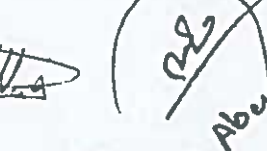
إقرار


تقر هيئة مديري شركة بيت الاستثمار العالمي – الأردن بأنه لا توجد أية أمور جوهرية قد تؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة 2019.


اسماعيل عودة
عضو هيئة مديرين


سليمان الربيع
عضو هيئة مديرين


فواز الروضان
عضو هيئة مديرين

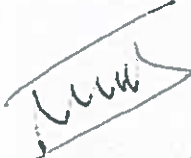

عبد الرحمن ولويل
نائب رئيس هيئة مديرين



فهد الرقاقي
رئيس هيئة مديرين


ب. إقرار من هيئة المديرين بمسؤوليتها عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابي فعال في الشركة :


إقرار


تقر هيئة مديري شركة بيت الاستثمار العالمي – الأردن بمسؤوليتها الكاملة عن إعداد البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 2018-12-31 كونه قد تم تدقيقها من خلال مدقق حسابات الشركة القانوني الخارجي وفق معايير التقارير المالية الدولية ، كما تقر بتوفر نظام رقابي فعال في الشركة.


اسماعيل عودة
عضو هيئة مديرين


سليمان الربيع
عضو هيئة مديرين


فواز الروضان
عضو هيئة مديرين

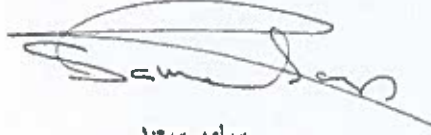

عبد الرحمن ولويل
نائب رئيس هيئة مديرين

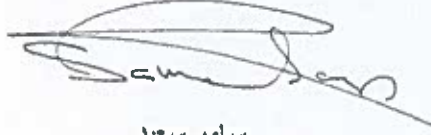

فهد الرفاعي
رئيس هيئة مديرين


ج. إقرار بصحة ودقة و اكتمال المعلومات الواردة في التقرير الموقع من رئيس هيئة المديرين و الرئيس التنفيذي
والمدير المالي للشركة:

إقرار

تقر شركة بيت الاستثمار العالمي- الأردن بصحة ودقة و اكتمال المعلومات الواردة في هذا التقرير.


محمد صالح
المدير المالي


سامر سعيد
الرئيس التنفيذي


فهد الرفاعي
رئيس هيئة مديرين

رابع عشر: القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2018 و التي تتضمن :

- تقرير مدقق حسابات الشركة حول البيانات المالية السنوية وان اجراءات التدقيق قد تمت وفقا لمعايير التدقيق الدولية.
 - قائمة المركز المالي
 - قائمة الدخل .
 - قائمة التدفقات النقدية .
- مرافق تقرير مدقق الحسابات و البيانات المالية المنتهية لعام 2018 و التي تتضمن جميع النقاط اعلاه.

شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن

القوائم المالية

٣١ كانون الأول ٢٠١٨



تقرير مدققي الحسابات المستقلين
الى شركاء شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن (الشركة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وقائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق الملكية وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والايضاحات حول القوائم المالية وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى الملائمة لتدقيق القوائم المالية في الأردن، وقد التزمنا بمتطلبات السلوك المهني ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. لقد قمنا بالحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة الى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

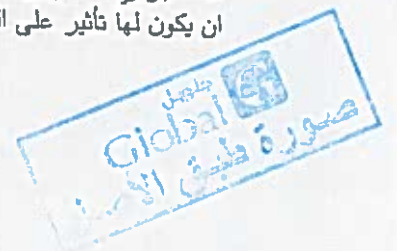
كما أن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية في المحاسبة عند إعداد القوائم المالية، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الاشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن إحتيال أو عن غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا.

إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً إن التدقيق الذي يجري وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرياً، إذا كانت منفردة أو مجتمعة يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية.



إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وكذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملئمة توفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
 - الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة.
 - تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
 - التوصل الى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم تيقن جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا الى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلى الإشارة في تقرير التدقيق إلى ايضاحات القوائم المالية ذات الصلة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الايضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الشركة في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقييم العرض العام لهيكل القوائم المالية ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث التي تحقق العرض العادل.
- إننا نتواصل مع المسؤولين المكلفين بالحكومة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيتته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية تتفق مع القوائم المالية ونوصي بالمصادقة عليها.

إرنست ويونغ/الأردن



شروق نواف الخطيب

ترخيص رقم ١٠٢٨

إرنست وَيُونغ
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٤ آذار ٢٠١٩

شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار	دينار		
			الموجودات
٢٤٨٧٠١٩٨	٢٨٤٢٠٤٩٤	٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٤٤٢٠١٥	٣٦٨٠٩٧٤	٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠	٦	موجودات مالية بالتكلفة المضافة
١٥٢٣٤٠١٨٨	١٧٢٧٤٠٣٩٢	٧	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
١٣٠٨٤٣	-	٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣٢٢٨٠١٥١	١٥٥٨٠٦٦٠	٨	استثمارات عقارية
١٩١٥٠٩٩	١٨٨٤٠١٧٨	١٠	ممتلكات ومعدات
٢٣٩٢٠٤٩٤	٢٤٢٧٨٠٦٩٨		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
٥٥٠٨٢٢	٢٢٨٠٠٠		تسوية التداول
٣٤٣٠٩٣٤	٣٠٩٠٨٧	١١	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٤٠٢٣٥	-	٩	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٧١٥٤٩	٢٨٦٠٤٤١	١٢	مخصص ضريبة الدخل
٦٩٥٠٥٤٠	٨٢٤٠٢٨		مجموع المطلوبات
		١٣	حقوق الملكية -
٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠٠٠٠		رأس المال المنفوع
١٠١٢٠٦٤٣	١٠٧٦٠٩٦٠		احتياطي اجباري
٨٦١٠٧٦٥	٨٦١٠٧٦٥		احتياطي اختياري
١٠٣٥٠٥٤٦	١٠٦١٥٠٩٤٥		أرباح مدورة
٢٣٢٢٤٠٩٥٤	٢٣٥٥٤٠٦٧٠		مجموع حقوق الملكية
٢٣٩٢٠٤٩٤	٢٤٢٧٨٠٦٩٨		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية



شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات	
دينار	دينار		
			الإيرادات-
٤٤٠,١٥٨	٣٦٩,٦٩٧		عمولات وساطة
١,١٨١,٣٨٧	١,١٦٩,٤٢٩		فوائد تمويل على الهامش
١٧٩,٨٩٤	٢٧٨,٨٥٥		إيرادات الفوائد البنكية
٦٧,٤٥٩	(٢٩,٨٩٣)	١٤	صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
١٤٧,٥١٢	١٤٢,٢٨٤		إيرادات إيجارات
٣٥,٤٠٧	١,٩٠٣		إيرادات أخرى
٢,٠٥١,٨١٧	١,٩٣٢,٢٧٥		مجموع الإيرادات
-	(١,٦٣,١٤٨)	٨	خسائر بيع استثمارات عقارية
(٨٧٧,٢٩٤)	(٩١٢,٠٤٠)	١٥	مصاريف إدارية
(١٠,٠٠٠)	-	٨	خسائر تدني استثمارات عقارية
(١٢,٧٢٢)	(٢١٣,٩١٨)	٧	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، بالصافي
١,١٥١,٨٠١	٦٤٣,١٦٩		ربح السنة قبل الضريبة
(٢٥٠,٠٠٠)	(٣١٣,٤٥٣)	١٢	ضريبة الدخل
٩٠١,٨٠١	٣٢٩,٧١٦		ربح السنة
-	-		بضاف: بنود الدخل الشامل الأخرى
٩٠١,٨٠١	٣٢٩,٧١٦		مجموع الدخل الشامل للسنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية



شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

المجموع	أرباح مدورة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	رأس المال المنفوع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
					للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ -
٢٣٢٢٤٩٥٤	١٣٥٠٥٤٦	٨٦١٧٦٥	١٠١٢٦٤٣	٢٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٨
٣٢٩٧١٦	٣٢٩٧١٦	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	(٦٤٣١٧)	-	٦٤٣١٧	-	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
٢٣٥٥٤٩٧٠	١٦١٥٩٤٥	٨٦١٧٦٥	١٠٧٦٩٦٠	٢٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
					للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ -
٢٣١٢٢٤٩٥٤	١٣٦٣٩٢٥	٨٦١٧٦٥	٨٩٧٤٦٣	٢٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠١٧
٩٠١٨٠١	٩٠١٨٠١	-	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	(١١٥١٨٠)	-	١١٥١٨٠	-	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
(٨٠٠٠٠٠)	(٨٠٠٠٠٠)	-	-	-	توزعت أرباح على الشركاء*
٢٣١٢٢٤٩٥٤	١٣٥٠٥٤٦	٨٦١٧٦٥	١٠١٢٦٤٣	٢٠٠٠٠٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

*قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير المادي المنعقد بتاريخ ٨ أيار ٢٠١٧ توزيع أرباح للشريك الشركة الأولى للوساطة المالية - الكويت بمبلغ ٨٠٠٠٠٠٠ دينار.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية



شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون ٢٠١٨

٢٠١٧	٢٠١٨	إيضاحات
دينار	دينار	
١٥١٨٠١	٦٤٣١٦٩	
٩٢٣٢٧	٧٨١١٩	
١٠٠٠٠	-	٨
٥١٦٥٢	٥٨٤٢٥	١٤
١٢٧٢٢	٢١٣٩١٨	٧
(١٧٩٨٩٤)	(٢٧٨٨٥٥)	
-	١٦٣١٤٨	٨
٦١٧٠٦١	١٤٦١٦	
(٦٠٧٦٩)	(٢٢٠٧٣٦٣)	
١٨٦٦٨٢	١٧٢٦٧٨	
(٦٤٨)	(١٠٣٩٢)	
١٦٨٢٩٨	(٣٤٨٤٧)	
(٢٠٦٧٥٥)	(٢٩٨٥٦١)	١٢
١٨٤٢٤٧٧	(١٤٨٥٩٤٥)	
-	١٥٠٠٠٠	
(١٧٤١٠)	(١٨٤٦٥)	
(١٠٤٣٠٧٢)	(٥٣٥٢٥١)	
١٦٢٠٠٧	٢٣٢٠٩٦	
-	١٤٧٧٦١٠	
(٨٩٨٤٧٥)	١٣٠٥٩٩٠	
(٨٠٠٠٠٠)	-	
(٨٠٠٠٠٠)	-	
١٤٤٠٠٢	(١٧٩٩٥٥)	
١٣٠٠١٢٤	١٤٤٤١٢٦	
١٤٤٤١٢٦	١٢٦٤١٧١	٤

الأنشطة التشغيلية

ربح السنة قبل الضريبة

تعديلات -

استهلاكات

خسائر تنفي استثمارات عقارية

التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال

الأرباح أو الخسائر

مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، بالصافي

ايرادات الفوائد البنكية

خسائر بيع استثمارات عقارية

تغيرات رأس المال العامل -

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

تسوية التداول

ذمم جهات ذات علاقة

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

ضريبة الدخل المدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

شراء ممتلكات ومعدات

ودائع لدى البنوك

فوائد مقبوضة

صافي المتحصل من بيع استثمارات عقارية

صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

توزيعات أرباح على الشركاء

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية

صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه

النقد وما في حكمه في بداية السنة

النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢١ جزءاً من هذه القوائم المالية



(١) عام

تأسست شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية -الأردن بتاريخ ٢٠ تموز ٢٠٠٥ برأسمال مصرح به ومنفوع قدره ٣ر٠٠٠ر٠٠٠ دينار مقسم إلى ٣ر٠٠٠ر٠٠٠ حصة بقيمة اسمية دينار للحصة الواحدة. تمت زيادته خلال السنوات ليصبح ٢٠ر٠٠٠ر٠٠٠ دينار.

من أهم غايات الشركة الاستثمار في كافة المجالات الاقتصادية والتعامل في الأوراق المالية المدرجة في بورصة عمان والأسواق المالية العربية والدولية بما في ذلك شراء وبيع الأوراق المالية، وإدارة المحافظ المالية والاستثمارية من أسهم وسندات وأوراق مالية مشابهة داخل المملكة وخارجها، والوساطة المالية والوسيط لحسابه وتأسيس صناديق الإستثمار المشترك وممارسة أعمال الحافظ الأمين والتمويل على الهامش وأمانة الإستثمار وإدارة استثمار واستثمارات مالية.

يقع المقر الرئيسي للشركة في الشميساني - عمان، المملكة الاردنية الهاشمية.

(٢) أسس الإعداد وأهم السياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الإعداد

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية.

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

(٢-٢) التغييرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ متفقة مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧، باستثناء أن الشركة قامت بتطبيق التعديلات التالية بدأ من أول كانون الثاني ٢٠١٨:

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) بدلاً من المعيار المحاسبي الدولي رقم (١١) عقود الإنشاءات ومعيار المحاسبة الدولي (١٨) الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة وينطبق على جميع إيرادات عقود العملاء، ما لم تكن هذه العقود في نطاق المعايير الأخرى. يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء. بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل نقل البضاعة أو تقديم الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار من الشركات استخدام التقديرات، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق خطوات الاعتراف بالإيراد. كما يحدد المعيار المعالجة المحاسبية المتعلقة بالتكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المباشرة المرتبطة بتنفيذ العقد. لم ينتج أي أثر جوهري عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥) على القوائم المالية المرحلية للشركة. ان التغيير في السياسة المحاسبية للاعتراف بالإيرادات هو مبين فيما يلي:

- تقديم الخدمات:

بموجب معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٥)، ستستمر الشركة بالاعتراف بالإيرادات من الخدمات عند نقطة معينة من الزمن بطريقة مشابهة للسياسة المحاسبية السابقة، حيث أن العميل يقوم باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة من قبل الشركة في نفس الوقت.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) الأدوات المالية

يحل معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ بدلاً من معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس) اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٨ لجميع الجوانب المحاسبية الثلاثة المتعلقة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس والتدني في القيمة ومحاسبة التحوط.

قامت الشركة بتطبيق المرحلة الأولى من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ الصادر عام ٢٠٠٩. وكان التطبيق المبني للمرحلة الأولى من المعيار في ١ كانون الثاني ٢٠١١. قامت الشركة بتطبيق المعيار بأثر رجعي وبما يتماشى مع معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ الأدوات المالية، ولم تقم الشركة بتعديل أرقام المقارنة.

معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ يتطلب من الشركة تسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على جميع أدوات الدين بالكلفة المطفأة. استبدل معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ (الأدوات المالية) نموذج الخسارة الائتمانية المتكبدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ (الأدوات المالية: الاعتراف والقياس). وتضمن نموذجاً شاملاً لآلية الاعتراف وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة وأطار محاسبة التحوط، ومتطلبات التصنيف والقياس.

قامت الشركة بتاريخ التطبيق الأولي لمعيار ٩ الجديد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ بإعادة تصنيف الإستثمارات المصنفة من خلال الدخل الشامل الأخر البالغة قيمتها ٥٠٠.٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ إلى فئة التكلفة المطفأة ولم ينتج أثر جوهري عن إعادة التصنيف.

التدني في القيمة

نتج عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) (الأدوات المالية) تغيير المعالجة المحاسبية لتدني قيمة الموجودات المالية للشركة من خلال استبدال المعالجة المحاسبية بنموذج الخسائر الائتمانية المتكبدة بنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة. قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة من المعيار لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع أدوات الدين، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر أدوات الدين. قامت الشركة بأعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. لم ينتج أثر جوهري عن تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) على القوائم المالية للشركة.

تفسير رقم (٢٢) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات المقدمة

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف السائد الذي سيستخدم عند الاعتراف الأولي المتعلق بأصل أو مصروف أو دخل (أو جزء منه) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأت عنه تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة دفعات مقدمة، فإن الشركة تحدد تاريخ لكل معاملة دفعات مقدمة. لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٤٠) تحويلات الاستثمارات العقارية

توضح هذه التعديلات متى يجب على الشركة تحويل (إعادة تصنيف) العقارات بما فيها العقارات تحت التنفيذ أو التطوير إلى أو من بند الاستثمارات العقارية. تنص التعديلات أن التغيير في استخدام العقار يحدث عند توفر متطلبات تعريف الاستثمارات العقارية (أو في حال لم تعد متطلبات التعريف متوفرة) ويكون هناك دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يمثل دليل على التغيير في الاستخدام.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - تصنيف وقياس معاملات الدفع على أساس الأسهم
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم - بحيث تشمل هذه التعديلات ثلاثة أمور رئيسية: تأثير شروط الاستحقاق على قياس المعاملة الدفع على أساس الأسهم مقابل النقد، وتصنيف معاملة الدفع على أساس الأسهم مع خيار التسوية مقابل التزامات الضريبة ومحاسبة التعديلات على أحكام وشروط معاملة الدفع على أساس الأسهم التي تغير تصنيفها من معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل النقد إلى معاملة دفع على أساس الأسهم مقابل أدوات حقوق الملكية. عند تطبيق التعديلات لا يجب على الشركة تعديل الفترات السابقة، ولكن يسمح بتطبيقها بأثر رجعي إذا تم تطبيق جميع التعديلات الثلاثة والأمور الأخرى. لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) - تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) "الأدوات المالية" مع معيار التقارير المالية رقم (٤) "عقود التأمين"

تم إصدار تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (٤) لمعالجة الأمور التي قد تنتج من تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) قبل معيار التقارير المالية الجديد لعقود التأمين رقم (١٧) بدلاً من معيار التقارير المالية رقم (٤).
تقدم التعديلات خيارين بديلين للمنشآت التي تصدر عقود خاضعة لمعيار التقارير المالية رقم (٤): استثناء مؤقت من تطبيق معيار التقارير المالية رقم (٩) أو السماح للمنشأة التي تطبق معيار التقارير المالية رقم (٩) بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة الناتجة عن هذه الموجودات المالية خلال الفترة من الأرباح والخسائر إلى الدخل الشامل كما لو أن المنشأة طبقت معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) على هذه الموجودات المالية. لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) الاستثمار في شركات الحليفة ومشاريع مشتركة - قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

توضح هذه التعديلات أنه إذا كانت المنشأة مشروع أو شركة يمكن لها عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار قياس الاستثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. إذا كانت المنشأة ليست منشأة استثمارية ولها حصة في شركة حليفة أو مشروع مشترك والتي بدورها هي منشأة استثمارية يمكن للمنشأة عند تطبيق طريقة حقوق الملكية إبقاء القيمة العادلة المطبقة من قبل الشركة الحليفة أو المشروع المشترك (التي بدورها هي منشأة استثمارية) على الحصة في الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك للشركة التابعة. يتم الاختيار لكل استثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك كل على حدى في آخر تاريخ عند:

أ. الاعتراف المبدئي بالاستثمار في شركة حليفة أو مشروع مشترك.

ب. الشركة الحليفة أو المشروع المشترك يصبح منشأة استثمارية.

ج. الشركة الحليفة أو المشروع المشترك للمنشأة الاستثمارية يصبح الشركة الأم.

لم ينتج أي أثر عن تطبيق هذه التعديلات على القوائم المالية للشركة.

(٣-٢) أهم السياسات المحاسبية

وفيما يلي أهم السياسات المحاسبية المطبقة:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

- هي الموجودات المالية التي قامت الشركة بشرائها بغرض بيعها في المستقبل القريب وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية القصيرة الأجل أو هامش أرباح المتاجرة.
- ان ادوات الدين التي لا تتفق مع نموذج الاعمال الخاص بالموجودات المالية بالكلفة المطفأة، او تلك التي اختارت الشركة عند شرائها تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، فيتم قياسها بالقيمة العادلة لها من خلال قائمة الدخل.
- يتم تصنيف الاستثمارات في ادوات الملكية، بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل، الا اذا قامت الشركة بتصنيف استثمار محتفظ به لغير المتاجرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر عند الشراء.
- يتم اثبات هذه الموجودات بالقيمة العادلة عند الشراء (تقيد مصاريف الاقتناء على قائمة الدخل عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل بما فيها التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الاجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات او جزء منها يتم اخذ الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل.
- يتم تسجيل الأرباح الموزعة او الفوائد المتحققة في قائمة الدخل.
- لا يجوز اعادة تصنيف اي موجودات مالية من/ الى هذا البند الا في الحالات المحددة في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).
- لا يجوز تصنيف اي موجودات مالية ليس لها أسعار في أسواق نشطة وتداولات نشطة في هذا البند ويقصد بالتداول النشط أن يتم تداول هذه الأدوات خلال فترة (٣) أشهر من تاريخ الاقتناء.

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

- تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية بغرض الاحتفاظ بها على المدى الطويل.
- يتم اثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الاجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المبيعة مباشرة الى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل.
- لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني.
- يتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الدخل.
- لا يجوز اعادة تصنيف اي موجودات مالية من/ الى هذا البند الا في الحالات المحددة في معيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).

ذمم مدينة

تسجل الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل المبالغ المقدر عدم تحصيلها. يتم عمل تقدير للديون المشكوك في تحصيلها بتطبيق الطريقة المبسطة من معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع الذمم المدينة، وحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر الذمم المدينة. وتشطب الديون المعنومة عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيلها.

إستثمارات عقارية

يتم إثبات الاستثمارات العقارية بتاريخ الشراء بالكلفة متضمناً تكاليف الشراء والتي تمثل قيمتها العادلة بتاريخ الشراء.

إذا أصبحت العقارات المستخدمة من قبل الشركة استثمارات عقارية، فإن الشركة تقوم بتطبيق السياسة المتعلقة بالممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغيير الإستخدام.

يتم قياس الاستثمارات العقارية بعد ذلك بالكلفة. ويتم استهلاكها باستخدام طريقة القسط الثابت بما يتناسب مع عمرها الإنتاجي ونسبة سنوية تبلغ ٢٪. هذا ولا يتم استهلاك الأراضي.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية بخصوص الانخفاض في القيمة، عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية لا يمكن استردادها. عند وجود مثل تلك المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، تخفض قيمة هذه الاستثمارات إلى قيمتها القابلة للاسترداد، يتم تسجيل مخصص تدني القيمة في قائمة الدخل.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بسعر الكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم. ويتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيع الممتلكات والمعدات أو التخلص منها ويتم إثبات أرباح أو خسائر في قائمة الدخل.

تستهلك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت ونسب سنوية تتراوح ما بين ٢٪ إلى ٢٥٪.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. عند وجود مثل تلك المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمعدات إلى قيمتها القابلة للاسترداد ويتم تسجيل مخصص تدني القيمة في قائمة الدخل.

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد الأصل (محتسبة على أساس الفرق ما بين المتحصلات النقدية والقيمة الدفترية للأصل المستبعد) ضمن قائمة الدخل عند استبعاد الأصل.

ذمم دائنة ومستحقات

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

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني أو فعلي ناتج عن حدث سابق وإن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ضريبة الدخل

تقوم الشركة بأخذ مخصص لضريبة الدخل وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٢) حيث ينص هذا المعيار على تسجيل الضريبة المؤجلة الناتجة عن الفرق ما بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات.

النقد وما في حكمه

لغرض قائمة التدفقات النقدية، فإن النقد وما في حكمه يشمل على النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل.

التقاص

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

إثبات الإيرادات والإعتراف بالمصاريف

يتم تحقق الإيرادات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (١٥) حيث يحدد المعيار الجديد نموذجاً من خمس خطوات للاعتراف بالإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء ويتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المنشأة أن تحققه مقابل تقديم الخدمات إلى العميل عند نقطة معينة من الزمن عند استيفاء العملية في الوقت الذي يقوم العميل باستلام واستخدام الميزات والخدمات المقدمة من قبل الشركة.

يتم تحقق إيرادات العمولات عند القيام بتداول الأوراق المالية للعملاء.

يتم تحقيق إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحقيق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

يتم الاعتراف بتوزيعات أرباح أسهم الشركات عند تحققها (إقرارها من الهيئة العامة للمساهمين).

يتم الاعتراف بالمصاريف على أساس الاستحقاق.

إيرادات الإيجار

الشركة هي المؤجر في عقود الإيجار التشغيلية. يتم احتساب إيرادات الإيجار الناشئة عن عقود الإيجار التشغيلية للاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إظهارها في الإيرادات في قائمة الدخل نظراً لطبيعتها التشغيلية. يتم الاعتراف بالتكاليف المباشرة المبنية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي كمصروف على مدى مدة عقد الإيجار وباستخدام نفس أساس الاعتراف بإيراد الإيجار.

يتم إدراج المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو لتعويض الخسائر الناتجة عن إنهاء تلك العقود في قائمة الدخل عندما ينشأ الحق في استلامها.

قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية كما تم الإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية في إيضاح (١٨).

تمثل القيمة العادلة السعر الذي سيتم الحصول عليه عند بيع الموجودات أو الذي سيتم دفعه لتسوية الالتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

يتم قياس القيمة العادلة بناءً على فرضية أن عملية بيع الموجودات أو تسوية الالتزام تم من خلال الأسواق الرئيسية للموجودات والمطلوبات. في حال غياب السوق الرئيسي، يتم استخدام السوق الأكثر ملاءمة للموجودات أو المطلوبات. تحتاج الشركة لامتلاك فرص الوصول للسوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

تقوم الشركة بقياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات باستخدام الافتراضات المستخدمة من المشاركين في السوق عند تسعير الموجودات أو المطلوبات على افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشاركين في السوق على توليد المنافع الاقتصادية من خلال استخدام الموجودات بأفضل طريقة أو بيعه لمشارك آخر سيستخدم الموجودات بأفضل طريقة.

تقوم الشركة باستخدام أساليب تقييم ملائمة وتتناسب مع الظروف وتوفر المعلومات الكافية لقياس القيمة العادلة وتوضيح استخدام المدخلات الممكن ملاحظتها بشكل مباشر وتقليل استخدام المدخلات الممكن ملاحظتها بشكل غير مباشر.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم استخدام القيمة العادلة لقياسها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية باستخدام المستويات التالية للقيمة العادلة، وبناءً على أدنى مستوى للمدخلات التي لديها تأثير مهم لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنه في الأسواق الفعالة للموجودات والمطلوبات المشابهة.
المستوى الثاني: تقنيات تقييم تأخذ في الاعتبار المدخلات ذات التأثير المهم على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث: تقنيات تقييم حيث تستخدم مدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ولكنها ليست مبينة على معلومات في السوق يمكن ملاحظتها.

تقوم الشركة بتحديد إذا ما تم تحويل أي من الموجودات والمطلوبات ما بين مستويات القيمة العادلة من خلال إعادة تقييم التصنيفات (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات ذات الأثر الجوهري على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

لغايات إيضاح القيمة العادلة، تقوم الشركة بتحديد تصنيفات الموجودات والمطلوبات حسب طبيعتها ومخاطر الموجودات أو المطلوبات ومستويات القيمة العادلة حسب ما تم تفصيله سابقاً

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسطية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

يتم تحويل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل.

يتم تسجيل فروقات التحويل لبنود الموجودات والمطلوبات بالعملات الأجنبية غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغيير في القيمة العادلة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة وتظهر هذه الموجودات المالية بالقيمة العادلة باستخدام طريقة الكلفة المطفأة.

تدني قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بمراجعة الموجودات المالية في تاريخ القوائم المالية لتسجيل مخصص خسائر انتمائية متوقعة على جميع الموجودات افرادياً او على شكل مجموعة.

يتم تحديد مبلغ التدني في قيمة الموجودات المالية التي تظهر بالكلفة المطفأة بإعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الانتمائية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يمكن أن يتضمن دليل الانخفاض الدائم مؤشرات على أن المقرض أو مجموعة من المقرضين يواجهون صعوبة مالية كبيرة أو إهمال أو تقصير في دفعات الفوائد أو المبلغ الأساسي ومن المرجح أنهم سيتعرضون للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره مثل التغييرات في الأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالتقشير.

يتم تسجيل التدني كمخصص خسائر انتمائية متوقعة في قائمة الدخل كما يتم تسجيل اي وفر في السنة اللاحقة نتيجة التدني السابق في الموجودات المالية في قائمة الدخل.

تدني الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم فيما إذا كان هناك دليل بأن الموجودات قد انخفضت قيمتها. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم الشركة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للموجودات. إن مبلغ الموجودات الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للموجودات أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة أيهما أعلى ويتم تحديده للموجودات الفردية، إلا إذا كانت الموجودات لا تولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو موجودات الشركة. عندما يتجاوز المبلغ المخرج للموجودات أو وحدة توليد النقد المبلغ الممكن تحصيله، تعتبر الموجودات منخفضة ويتم تخفيضها إلى المبلغ الممكن تحصيله. أثناء تقييم القيمة العادلة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة العادلة الحالية لها باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للموجودات. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار إذا كانت متوفرة. وإذا لم يكن ممكناً تحديد مثل تلك المعاملات، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتمالات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة المتوفرة الأخرى.

(٣) استخدام التقديرات

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

(٤) النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٣٠٠	٦٠٠	نقد في الصندوق
٤٤٣٨٢٦	٢٥١٥٦١	أرصدة لدى البنوك - محلي*
-	١٢٠١٠	أرصدة لدى البنوك - اقليمي
٢٠٠٤٣٠٧٢	٢٥٧٨٣٢٣	ودائع لدى البنوك**
٢٠٤٨٧١٩٨	٢٨٤٢٤٩٤	

* يتضمن هذا البند مبلغ ٢٣٤١٧١ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ والذي يمثل حساب جاري مقابل صافي الأرصدة المستحقة لعملاء الوساطة المالية والمحسبة وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية (٣١ كانون الأول ٢٠١٧: ٢٠١٧: ٤٣٤٥٣٥ دينار).

** يتم ربط الودائع لدى البنوك لفترات تتراوح ما بين شهر إلى سنة. بلغ معدل الفائدة السنوية على ودائع الشركة خلال عام ٢٠١٨: ٥,٢٥% (٢٠١٧: ٥%).

يتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدية من المبالغ المبينة في قائمة المركز المالي وذلك كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٢٤٨٧١٩٨	٢٨٤٢٤٩٤
(١٠٤٣٠٧٢)	(١٥٧٨٣٣٣)
١٤٤٤١٢٦	١٢٦٤١٧١

نقد في الصندوق وارسدة لدى البنوك
ينزل: ودائع لدى البنوك التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وحتى سنة
النقد وما في حكمه

(٥) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٤٤٣٠١٥	٣٦٨٩٧٤

اسهم مدرجة في سوق عمان المالي

(٦) موجودات مالية بالتكلفة المضافة

٢٠١٧	٢٠١٨
دينار	دينار
٥٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠

اسناد قرض بندار للتجارة والاستثمار*

* يمثل هذا البند سندات شركة بندار للتجارة والاستثمار بقيمة اسمية ٢٥٠٠٠٠ دينار للسند الواحد ويعدد ١٤ سند كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٢٠) سند) وتحمل فائدة سنوية ١٠.٦٧٪ تدفع كل ستة أشهر، قامت الشركة بتحصيل ستة سندات خلال عام ٢٠١٨ بقيمة ١٥٠٠٠٠ دينار. تستحق باقي السندات دفعة واحدة بتاريخ ١٠ آذار ٢٠٢٠.

شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٧) ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٩,٠٨٩,٥٤٤	١١,٣٣٠,٦٧٤	ذمم عملاء التمويل على الهامش
٩,٤٤٨,٨٣٤	٩,٤٦٨,٩٤٣	ذمم عملاء الوساطة
١١٠,٩٧٧	٤٥,٥٢٣	ذمم مدينة أخرى
١٦٠,٩٠٠	١٦٢,٦٠٥	تأمينات مستردة
٢٨,٣٢٩	٣٠,٩٨٩	مصاريف مدفوعة مقدماً
١,٦٩٣,٤٥٦	١,٦٦٣,١٠٤	تأمينات كفالات
٢٦,١٤٣	٤٦,٧٥٩	إيرادات فوائد مستحقة
٢٨,٨٩١	٤٩,٩٣٤	أمانات ضريبة الدخل
(٥,٢٧٢,٨٨٦)	(٥,٤٢٤,١٣٩)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*
١٥,٣٣٤,١٨٨	١٧,٣٧٤,٣٩٢	

* وفيما يلي الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٥,٥٤١,٢٩٤	٥,٢٧٢,٨٨٦	رصيد بداية السنة
١٢,٧٢٢	٣٥٧,٥٩٦	المخصص للسنة
-	(١٤٣,٦٧٨)	المردود من المخصص
(٢٨١,١٣٠)	(٦٢,٦٦٥)	ديون معدومة
٥,٢٧٢,٨٨٦	٥,٤٢٤,١٣٩	رصيد نهاية السنة

فيما يلي جدول اعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ كانون الأول:

المجموع	الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها				
	١٨٠ يوم فأكثر	٩١ - ١٨٠ يوم	٣١ - ٩٠ يوم	١ - ٣٠ يوم	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٥,٤٢١,٠٠١	١٢,٢٣٣,٣٠٢	١٢,٥٤٩,٤٩٤	١,٥٧٨,٦٢٤	١,٤٨٣,٥٨١	٢٠١٨
١٣,٣٧٦,٤٦٩	١٠,٢٥٠,٨٧٥	٢٣,٥٠٠,٢٦	٩٣١,٧٧٣	١,٩٥٨,٧٩٥	٢٠١٧

في تقدير ادارة الشركة فانه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل. إن معظم هذه الذمم مغطاة بالمحافظ الإستثمارية للعملاء.



شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٨) استثمارات عقارية

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

المجموع دينار	مباني** دينار	أراضي دينار
٣٨٣١٣٤١ (١٦٤٠٧٥٨)	١٧٣٠٥٨٣ (٢٩٠٠٠٠)	٢١٠٠٧٥٨ (١٣٥٠٧٥٨)
٢١٩٠٥٨٣	١٤٤٠٥٨٣	٧٥٠٠٠٠
٦٠٣١٩٠ ٢٨٧٣٣	٦٠٣١٩٠ ٢٨٧٣٣	-
٦٣١٩٢٣	٦٣١٩٢٣	-
١٥٥٨٦٦٠	٨٠٨٦٦٠	٧٥٠٠٠٠
٢٤٩٠٥٨٣ ١٣٥٠٧٥٨ (١٠٠٠٠)	١٧٤٠٥٨٣ -	٧٥٠٠٠٠ ١٣٥٠٧٥٨ -
٣٨٣١٣٤١	١٧٣٠٥٨٣	٢١٠٠٧٥٨
٥٧٤٣٧٨ ٢٨٨١٢	٥٧٤٣٧٨ ٢٨٨١٢	-
٦٠٣١٩٠	٦٠٣١٩٠	-
٣٢٢٨١٥١	١١٢٧٣٩٣	٢١٠٠٧٥٨

-٢٠١٨

الكلية:

الرصيد كما في أول كانون الثاني
استيعادات*

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في أول كانون الثاني
الاستهلاك للسنة

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

صافي القيمة الدفترية:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

-٢٠١٧

الكلية:

الرصيد كما في أول كانون الثاني
إضافات

خسائر تنفي

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

الاستهلاك المتراكم:

الرصيد كما في أول كانون الثاني
الاستهلاك للسنة

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

صافي القيمة الدفترية:

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧

* قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ ببيع قطعة أرض بلغت قيمتها الدفترية ١٣٥٠٧٥٨ دينار بتاريخ البيع بصافي مبلغ ١٢٣١٧٦١٠ دينار وتمت إجراءات التنازل بتاريخ ١١ شباط ٢٠١٨، ونتج عن عملية البيع خسارة بقيمة ١٣٣١٤٨ دينار.

** قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ ببيع شقة سكنية بلغت قيمتها الدفترية ٢٩٠٠٠٠ دينار بتاريخ البيع بمبلغ ٢٦٠٠٠٠ دينار وتمت إجراءات التنازل بتاريخ ١١ كانون الثاني ٢٠١٨، ونتج عن عملية البيع خسارة بقيمة ٣٠٠٠٠ دينار.

شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(٩) معاملات مع جهات ذات علاقة

تتمثل الجهات ذات العلاقة بالشركاء والشركات التي هم فيها مساهمين رئيسيين، بالإضافة الى أعضاء هيئة المديرين وأعضاء الإدارة التنفيذية العليا للشركة. يتم اعتماد سياسات الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.
ان تفاصيل أرصدة الجهات ذات العلاقة التي تضمنتها قائمة المركز المالي هي كما يلي:

العلاقة	٢٠١٨ دينار	٢٠١٧ دينار
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة بيت الاستثمار العالمي - الكويت	-	١٣,٨٤٣
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة شركة الوعد لإدارة المشاريع ذ.م.م	-	٢٤,٢٣٥

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا للشركة ٨٨,٤٠٠ دينار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٦٨,٥٠٠ دينار).

(١٠) ممتلكات ومعدات

٢٠١٨ الكلية -	اراضي	مبنى	الاحصاء الآلي والادوات مكتبية	اجهزة ومفروشات	سيارات	ديكورات	المجموع
الرصيد كما في اول كانون الثاني	٧٥٠,٠٠٠	١,٤٢٣,٨٥٠	٩٨,١٢٤	٤٧٠,٤٥٥	١٥٩,٤٤٩	١,٨١١,٣٦٧	٤,١٤٣,٤٩٥
إضافات	-	-	١٠,٧٤٨	١,١٧٧	-	٤٣,٠٠٠	١٨,٤٦٥
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٧٥٠,٠٠٠	١,٤٢٣,٨٥٠	١٠٨,٨٧٢	٤٧١,٦٣٢	١٦١,٦٨٩	١,٨٥٤,٦٦٧	٤,١٦١,٩٦٠
الاستهلاك المتراكم -	-	٢٩٢,٨٩٢	٨٠,١٩٦	٤٦٤,٤٣١	١٥٩,٤٤٩	١,٨١٧,١٧٩	٢,٢٢٨,٣٩٦
الرصيد كما في اول كانون الثاني	-	٢٩,٩٦٥	٣,٥١٣	١,٢١٦	٢,٥	١٤,٤٨٧	٤٩,٣٨٦
إستهلاك السنة	-	٣٢٢,٨٥٧	٨٣,٧٠٩	٤٦٥,٢٤٧	١٥٩,٦٥٤	١,٨٥٤,٦٦٦	٢,٢٧٧,٧٨٢
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	-	٣٢٢,٨٥٧	٨٣,٧٠٩	٤٦٥,٢٤٧	١٥٩,٦٥٤	١,٨٥٤,٦٦٦	٢,٢٧٧,٧٨٢
صافي القيمة الدفترية كما في -	٧٥٠,٠٠٠	١,١٠٠,٩٩٣	٢٥,١٦٣	٥,٩٨٥	٢,٠٣٥	١	١,٨٨٤,١٧٨
٣١ كانون الأول ٢٠١٨	٧٥٠,٠٠٠	١,١٠٠,٩٩٣	٢٥,١٦٣	٥,٩٨٥	٢,٠٣٥	١	١,٨٨٤,١٧٨



شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

المجموع	ديكورات	سيارات	اثاث ومفروشات	اجهزة واثاث مكتبية	اجهزة الحاسب الالى	مباني	اراضي	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
٤١٢٦,٠٨٥	١,١٨١,٣٦٧	٦,٠٢٥٠	١٥٩,٤٤٩	٤٦٦,٥٢٣	٨٤,٦٤٦	١,٤٢٣,٨٥٠	٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٧,٤١٠	-	-	-	٣,٩٣٢	١٣,٤٧٨	-	-	إضافات
٤,١٤٣,٤٩٥	١,١٨١,٣٦٧	٦,٠٢٥٠	١٥٩,٤٤٩	٤٧٠,٤٥٥	٩٨,١٢٤	١,٤٢٣,٨٥٠	٧٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
								الاستهلاك المتراكم -
٢,١٦٤,٨٨١	١,١٣٩,٥٠٢	٦,٠٢٤٩	١٥٩,٤٤٩	٤٦٣,٤١٦	٧٧,٨٥٠	٢٦٤,٤١٥	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٦٣,٥١٥	٣١,٣٧٧	-	-	١,٠١٥	٢,٣٤٦	٢٨,٤٧٧	-	إستهلاك السنة
٢,٢٢٨,٣٩٦	١,١٧١,١٧٩	٦,٠٢٤٩	١٥٩,٤٤٩	٤٦٤,٤٣١	٨٠,١٩٦	٢٩٢,٨٩٢	-	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
								صافي القيمة الدفترية كما في -
١,٩١٥,٩٩٩	١,٠١٨٨	١	-	٦,٠٢٤	١٧,٩٢٨	١,١٣٠,٩٥٨	٧٥٠,٠٠٠	٣١ كانون الأول ٢٠١٧

(١١) ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٢٤,٧٩٧	٧٢,١٧٤	ذمم العملاء الدائنة
٢٢,٠٧٦	١٣,٣٢١	ذمم دائنة أخرى
-	١٣٣,٠٠٠	مخصص قضايا على الشركة*
٦٢,٦١٨	٥٣,٥٥٥	مخصص مكافآت الموظفين وهيئة مديرين
١٩,٢٩٥	١٦,٣٣٠	مصاريف مستحقة وغير مدفوعة
٥,٢٧٤	٦,١٧٦	امانات الضمان الاجتماعي
١,٢٤٣	١,٨٨٤	امانات ضريبة دخل الموظفين
٨,٦٣١	١٢,٦٤٧	مخصص بدل إجازات
٣٤٣,٩٣٤	٣٠٩,٠٨٧	

* يمثل هذا البند مخصص مقابل قضية مقامة على الشركة من قبل موظف سابق، وفي رأي الشركة ومستشارها القانوني ان المخصص المأخوذ كافي لقاء الالتزام المتوقع جراء هذه القضية.



(١٢) ضريبة الدخل

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٢٨٣٠٤	٢٧١٥٤٩	رصيد بداية السنة
(٢٠٦٧٥٥)	(٢٩٨٥٦١)	ضريبة دخل مدفوعة
٢٥٠.٠٠٠	٣١٣٤٥٣	ضريبة الدخل المستحقة
٢٧١٥٤٩	٢٨٦٤٤١	رصيد نهاية السنة

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل الشامل ما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٢٥٠.٠٠٠	٢٨٦٤٤١	ضريبة الدخل المستحقة عن ارباح السنة
-	٢٧.٠١٢	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
٢٥٠.٠٠٠	٣١٣٤٥٣	

تم احتساب مخصص ضريبة الدخل للسنوات المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ و٢٠١٧ وفقاً لقانون ضريبة الدخل رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤.

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٦.

قامت الشركة بتقديم كشف إقرار لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات عن العام ٢٠١٧ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد هذه القوائم المالية.

(١٣) حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع ٢٠.٠٠٠.٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢٠.٠٠٠.٠٠٠ حصة بقيمة إسمية دينار للحصة الواحدة.

إحتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على الشركاء.

إحتياطي إختياري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح خلال السنوات بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ وهو قابل للتوزيع على الشركاء.

(١٤) صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٦٨٣٦١	٤٦٢٢	أرباح متحققة
(٥١٦٥٢)	(٥٨٤٢٥)	التغير في القيمة العادلة
٥٠٧٥٠	٢٣٩١٠	توزيعات أرباح أسهم
٦٧٤٥٩	(٢٩٨٩٣)	

(١٥) مصاريف إدارية

٢٠١٧	٢٠١٨	
دينار	دينار	
٣٧٢٢٣٥	٣٦٩٤٦٣	رواتب وأجور ومنافع أخرى
-	١٣٣٠٠٠	مصروف مخصص قضايا مقامة على الشركة (إيضاح ١١)
١٢٩٩٩٩	٤٨٨٨٥	أتعاب مهنية
٩٢٣٢٧	٧٨١١٩	إستهلاكات
٣٥١٢٠	٤٠٧٤٤	صيانة
٤٠١٤٦	٤٣٨٦٢	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
٢٧٤٥١	٢٧٥٩٢	مياه وكهرباء وطاقة
٢١٤٤٨	٢١١٤٨	ضريبة مستقات
١٧٠٣٢	١٩٠٧٩	تأمين
٢١٢٧٢	١٨١٨٦	عمولات كفالات بنكية
١١٢٨١	١٤٦٨٤	بريد وهاتف
١٠٠٩٤	١٢٤٦٣	مكافأة أعضاء هيئة المديرين
١٢٤٥٣	١٠٠٨٨	اشتراكات ورسوم
١٧٦٩	١٠٣٩٤	دعاية وإعلان
١٢٨٨٩	١١٤٤٥	صندوق حماية المستثمر
١٥٥٥	٧٨٩٩	سفر وتنقلات
٦٨١	٣٩٩٧	بدل إجازات الموظفين
٩٧٧٦	٣٠٣٢	قرطاسية ومطبوعات
١٢٤٥٠	٩٤٧١	مصاريف قضائية
١٢٥٢٥	١٨٦٣	مصاريف حكومية
٢٥٠٠	٢٥٠٠	رسوم واشتراكات بورصة عمان
٥١٧٦	٤٧١١	ضيافة
٦٤٥٧	٥٦٠٣	نظافة
١٩٦٥٨	١٣٨١٢	أخرى
٨٧٧٢٩٤	٩١٢٠٤٠	

(١٦) التزامات محتملة

على الشركة بتاريخ القوائم المالية التزامات محتمل أن تطرأ تتمثل فيما يلي:
- كفالات بنكية بمبلغ ١٥٦٣ر٠٠٠ دينار، بلغت تأميناتها النقدية ١٥٦٣ر٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ تتمثل بكفالة قيمتها ١٥٠٠ر٠٠٠ دينار صادرة لأمر هيئة الأوراق المالية، وكفالة قيمتها ١٥٠٠ر٠٠٠ دينار صادرة لأمر رئيس بداية حقوق غرب عمان، وكفالة قيمتها ١٠٠ر٠٠٠ دينار صادرة لأمر محكمة صلح جزء غرب عمان وكفالة قيمتها ٣٠١ر٠٠٠ دينار صادرة لأمر مركز إيداع الأوراق النقدية وكفالة قيمتها ٢ر٠٠٠ دينار صادرة لأمر محكمة صلح جزء عمان وكفالة قيمتها ٢٠ر٠٠٠ دينار صادرة لأمر رئيس محكمة بداية حقوق عمان (٣١ كانون الأول ٢٠١٧): كفالات بنكية بمبلغ ١٦٦٣ر٠٠٠ دينار بلغت تأميناتها النقدية ١٦٦٣ر٠٠٠ دينار).
- هنالك قضية مقامة على الشركة من قبل موظف سابق وموضوعها مطالبة بتعاب مالية بقيمة ١٣٠ر٠٠٠ دينار، وفي رأي الشركة ومستشارها القانوني ان المخصص المأخوذ كافي لقاء الالتزام المتوقع جراء هذه القضية.

(١٧) تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها أو تسويتها:

المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار	دينار	دينار	٢٠١٨
			الموجودات
٢٨٤٢ر٤٩٤	-	٢٨٤٢ر٤٩٤	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٣٦٨ر٩٧٤	-	٣٦٨ر٩٧٤	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٣٥٠ر٠٠٠	٣٥٠ر٠٠٠	-	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
١٧ر٣٧٤ر٣٩٢	-	١٧ر٣٧٤ر٣٩٢	نعم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
١ر٥٥٨ر٦٦٠	١ر٥٥٨ر٦٦٠	-	استثمارات عقارية
١ر٨٨٤ر١٧٨	١ر٨٨٤ر١٧٨	-	ممتلكات ومعدات
٢٤ر٣٧٨ر٦٩٨	٣ر٧٩٢ر٨٣٨	٢٠ر٥٨٥ر٨٦٠	مجموع الموجودات
			المطلوبات
٢٢٨ر٥٠٠	-	٢٢٨ر٥٠٠	تسوية التداول
٣٠٩ر٠٨٧	-	٣٠٩ر٠٨٧	نعم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٨٦ر٤٤١	-	٢٨٦ر٤٤١	مخصص ضريبة الدخل
٨٢٤ر٠٢٨	-	٨٢٤ر٠٢٨	مجموع المطلوبات
٢٣ر٥٥٤ر٦٧٠	٣ر٧٩٢ر٨٣٨	١٩ر٧٦١ر٨٣٢	الصافي

شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية - الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار	دينار	دينار	
			٢٠١٧
			الموجودات
٢٤٨٧١٩٨ر	-	٢٤٨٧١٩٨ر	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٤٤٢ر٠١٥	-	٤٤٢ر٠١٥	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥٠٠ر٠٠٠	٥٠٠ر٠٠٠	-	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
١٥٣٣٤١٨٨ر	-	١٥٣٣٤١٨٨ر	نم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
١٣ر٨٤٣	-	١٣ر٨٤٣	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣٢٢٨١٥١ر	٣٢٢٨١٥١ر	-	استثمارات عقارية
١٩١٥ر٠٩٩	١٩١٥ر٠٩٩	-	ممتلكات ومعدات
٢٣٩٢٠ر٤٩٤	٥٦٤٣ر٢٥٠	١٨٢٧٧ر٢٤٤	مجموع الموجودات
			المطلوبات
٥٥ر٨٢٢	-	٥٥ر٨٢٢	تسوية التداول
٢٤٣ر٩٣٤	-	٢٤٣ر٩٣٤	نم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٢٤ر٢٣٥	٢٤ر٢٣٥	-	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٧١ر٥٤٩	-	٢٧١ر٥٤٩	مخصص ضريبة الدخل
٦٩٥ر٥٤٠	٢٤ر٢٣٥	٦٧١ر٣٠٥	مجموع المطلوبات
٢٣ر٢٢٤ر٩٥٤	٥٦١٩ر٠١٥	١٧ر٦٠٥ر٩٣٩	الصافي

(١٨) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد في الصندوق وأرصدة وودائع لدى البنوك والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة والذمم المدينة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى والمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

بتاريخ القوائم المالية تمتلك الشركة أدوات مالية متمثلة في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وقد استخدمت الشركة المستوى الأول لتقييمها باستخدام الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق الفعالة لهذه الموجودات وقد بلغت قيمتها العادلة الظاهرة في القوائم المالية ٣٦٨٩٧٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مقابل ٤٤٢ر٠١٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

كما تمتلك الشركة بتاريخ القوائم المالية موجودات مالية بالتكلفة المطفأة وقد استخدمت الشركة المستوى الثاني لتقييمها باستخدام تقنيات تأخذ في الاعتبار المدخلات ذات التأثير المهم على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

(١٩) إدارة المخاطر

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينين والجهات الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة. ترى الشركة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تقوم بوضع سقف ائتماني للعملاء مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر. كما تحتفظ الشركة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة. تقوم الشركة بتقديم خدماتها لعدد من العملاء. يمثل أكبر أربعة عملاء ما نسبته ٤١٪ من الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ (٢٠١٧: ٤٢٪).

مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي المخاطر التي تنتج عن التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة. إن الشركة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل سعر فائدة متغير مثل الودائع لدى البنوك. تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في ٣١ كانون الأول. يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

- ٢٠١٨

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على الربح
	نقطة	دينار
دينار أردني	١٠٠	٢٥٧٨٣

- ٢٠١٧

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على الربح
	نقطة	دينار
دينار أردني	١٠٠	٢٠٤٣١

في حال هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الأثر مساوي للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

مخاطر التغير بأسعار الأسهم

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل والتغير المتراكم في القيمة العادلة نتيجة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الأسهم، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

المؤشر	التغير في المؤشر (%)	الأثر على ربح السنة دينار
بورصة عمان	١٠	٣٦,٨٩٧

المؤشر	التغير في المؤشر (%)	الأثر على ربح السنة دينار
بورصة عمان	١٠	٤٤,٢٠٢

في حال هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الأثر مساري للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

تعمل الشركة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التمويل اللازم من الشركة الأم عند الحاجة.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

المجموع	أكثر من سنة	من ٣ شهور إلى سنة
دينار	دينار	دينار
٨٥,٤٩٥	-	٨٥,٤٩٥
٨٥,٤٩٥	-	٨٥,٤٩٥

شركة بيت الاستثمار العالمي محدودة المسؤولية – الأردن
إيضاحات حول القوائم المالية
٣١ كانون الأول ٢٠١٨

	من ٣ شهور إلى سنة	أكثر من سنة	المجموع
	دينار	دينار	دينار
٢٠١٧-			
نعم دائنة	٢٤٦,٨٧٣	-	٢٤٦,٨٧٣
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	٢٤٦,٢٣٥	٢٤٦,٢٣٥
المجموع	٢٤٦,٨٧٣	٢٤٦,٢٣٥	٢٧١,١٠٨

مخاطر العملات

إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار)، وبالتالي فإن أثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية.

(٢٠) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية. تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم الشركة ب أية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٢٣,٥٥٤,٦٧٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ مقابل ٢٣,٢٢٤,٩٥٤ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧.

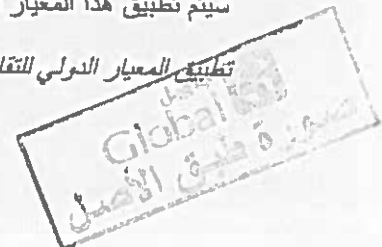
(٢١) معايير التقارير المالية الدولية غير نافذة التطبيق

تم إصدار معايير مالية جديدة ومعدلة حتى ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ إلا أنها غير ملزمة حتى الآن ولم تطبق من قبل الشركة:

معايير التقارير المالية الدولية رقم (١٦) عقود الايجار
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإصدار معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) "عقود الايجار" خلال كانون الثاني ٢٠١٦ الذي يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الايجار.
متطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٦) مشابه الى حد كبير للمتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولية رقم (١٧). وفقا لذلك، المؤجر يستمر في تصنيف عقود الايجار على انها عقود ايجار تشغيلية او عقود ايجار تمويلية، بحيث يقوم بمعالجة هذان النوعان من العقود بشكل مختلف.

يتطلب معيار اعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٦) من المستأجر ان يقوم بالاعتراف بأصول والتزامات لجميع عقود الايجار التي تزيد مدتها عن ١٢ شهر، الا إذا كان الاصل ذو قيمة منخفضة. ويتطلب من المستأجر الاعتراف بحقه في استخدام الاصل والمتمثل في الاعتراف بالاصل المستأجر والالتزام الناتج المتمثل بدفعات الايجار.
سيتم تطبيق هذا المعيار اعتبارا من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦



يمكن للشركة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ بأثر رجعي بحيث يتم تعديل كل الفترات السابقة في القوائم المالية او بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي حيث يتم تعديل اثر المعيار على الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية. سوف تطبق الشركة المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ وتفسيرات معايير التقارير المالية الدولية رقم ٤.

سوف تقوم الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ بطريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. خلال عام ٢٠١٨، قامت الشركة بتقييماً مفصلاً لتأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. لا تتوقع الشركة أي أثر جوهري على القوائم المالية نتيجة تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (١٧) عقود التأمين

يقدم المعيار نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. ويحل هذا المعيار محل معيار التقارير المالية الدولية (٤) - عقود التأمين. ينطبق المعيار على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. ان الاطار العام للمعيار يتضمن استخدام طريقة الرسوم المتغيرة وطريقة توزيع الأقساط. سيتم تطبيق هذا المعيار اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تفسير رقم (٢٣) - لجنة تفسيرات معايير التقارير المالية الدولية - عدم التأكد حول معالجة ضريبة الدخل

يوضح هذا التفسير المعالجة المحاسبية لضريبة الدخل عند وجود درجة من عدم التأكد فيما يتعلق بالضريبة والتي تؤثر على تطبيق معيار المحاسبة الدولي (١٢). لا ينطبق التفسير على الضرائب والرسوم غير المتضمنة في نطاق معيار المحاسبة الدولي (١٢) ولا تتضمن متطلبات خاصة للرسوم والغرامات المتعلقة بالمعالجات الضريبية الغير مؤكدة. يجب على المنشأة تحديد ما اذا كان يجب اعتبار كل معالجة ضريبية غير مؤكدة على حدى أو اعتبارها مع معالجات ضريبية أخرى. يتم تطبيق هذا التفسير للفترات التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٩ مع وجود إعفاءات محددة للتطبيق.

تعديلات على معيار التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨): بيع أو تحويل الموجودات بين المستثمر وشركته الحليفة أو مشاريعه المشتركة

تركز التعديلات على التناقض بين معيار التقارير المالية رقم (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٨) فيما يتعلق بفقدان السيطرة على الشركة التابعة والناجمة عن عملية بيع أو تحويل الاستثمار في الشركة التابعة الى استثمار في شركة حليفة أو مشاريع مشتركة. توضح التعديلات أنه يتم الاعتراف بكامل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي ينطبق عليها تعريف المنشأة - وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي (٣) - بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة. في حين يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو تحويل الأصول التي لا ينطبق عليها تعريف المنشأة بين المستثمر والشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة الى مدى حصة المستثمر في الشركة الحليفة أو المشاريع المشتركة.

قام المجلس الدولي للمحاسبة بتأجيل تاريخ تطبيق هذه التعديلات إلى أجل غير مسمى، ولكن يجب على الشركة التي تطبق التعديلات في وقت مبكر وان يتم تطبيقها بأثر مستقبلي. ستطبق الشركة هذه التعديلات عندما تصبح فعاله.

تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة

توضح التعديلات أن الشركة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن بشكل، من حيث الجوهر، جزءاً من صافي الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة (على المدى الطويل). يعتبر هذا التعديل مناسب حيث ان نموذج خسارة الائتمان المتوقع في معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩ ينطبق على هذه الاستثمارات طويلة الاجل.

توضح التعديلات أيضاً أنه عند تطبيق معيار التقارير المالية الدولي رقم ٩، لا تسجل الشركة أي خسائر للشركات الحليفة والمشاريع المشتركة، أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الحليفة أو المشروع المشترك التي قد تنشأ نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٨ الاستثمارات في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي ويسري اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.