

الشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المساهمة العامة المحدودة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الأفاضل ،،،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،،،

- ارحب بكم اجمل ترحيب في مقدمه التقرير السنوي للشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية لعام 2023 ويطيب لي بالاصاله عن نفسي وبالنيابه عن اعضاء مجلس الاداره ان اضع بين يديكم تفاصيل هذا التقرير الذي يعكس النتائج الماليه للشركه خلال السنه الماضيه وفقا لادائها اضافاه الى تطور سير العمل الخاص بمشروعها (جوهره الحسين التجاري) ومجمعها التجاري الكائن في جبل الحسين .
- خلال العام المنصرم تم انتخاب مجلس اداره جديد بتاريخ 2023/4/27 .
- لقد استمرت الشركه في متابعه مجمعها التجاري حيث قامت بعمل صيانه للمجمع وذلك للمحافظه على ديمومته وتوفير الراحة للمستأجرين في المجمع واستقطاب مستأجرين جدد للمكاتب الفارغه وذلك لتعزيز ايرادات الشركه اما مجمع جوهره الحسين التجاري والمصنف في المركز المالي للشركه تحت بند مشاريع تحت التنفيذ قامت الشركه خلال العام المنصرم بعمل نظام انذار واطفاء الحريق وتم اخذ موافقه الدفاع المدني تمهيدا للحصول على اذن الاشغال الخاص للمجمع حيث تم تمويل ذلك من مصادر الشركه الذاتيه وفي الختام اتقدم بالاصاله عن نفسي وبالنيابه عن اعضاء مجلس الاداره والعاملين بالشركه الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية للمساهمين الافاضل الذين اولونا تلك الثقه الغاليه والمسؤوليه الكبيره التي نعتز بها والتي تشكل الدافع لنا على بذل اقصى الجهود لتحقيق اهداف الشركه وتطلعاتها واستراتيجيتها .

رئيس مجلس الإدارة

نائل عبد الرزاق عبد الغني خنفر



شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023
مع تقرير مدقق الحسابات المستقل

المحتويات	الصفحة
تقرير مدقق الحسابات المستقل	-
قائمة المركز المالي	1
قائمة الدخل الشامل	2
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين	3
قائمة التدفقات النقدية	4
ايضاحات حول القوائم المالية وتشكل جزءا منها	5 - 17

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المحترمين

مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية - مساهمة عامة محدودة ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2023، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، والإيضاحات حول القوائم المالية، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى .

برأينا ، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2023 ، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية. اننا مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق القوائم المالية بالإضافة لالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى ، وفقاً لهذه المتطلبات .

نعتمد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساساً لرأينا حول التدقيق .

أمر التدقيق الهامة

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

الاعتراف بالإيرادات

بلغت الإيرادات التشغيلية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023 ما مقداره 141,067 دينار، وتعتبر الإيرادات من الأمور الهامة في تحديد ربحية الشركة، كذلك هناك مخاطر قد تنتج عن حدوث أخطاء عند تسجيل إيرادات التأجير وتحديد فيما يتعلق بإجراءات تحميل الفترة بإيراداتها.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

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

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل
السادة مساهمي شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المحترمين
المساهمة العامة المحدودة

31 كانون الأول 2023

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

استثمارات عقارية ومشاريع تحت التنفيذ

تشكل الاستثمارات العقارية ومشاريع تحت التنفيذ ما نسبته 85.4% من موجودات الشركة، يتعين على الشركة إعادة تقييم تلك الاستثمارات العقارية والمشاريع عند إعداد القوائم المالية لتحديد القيمة العادلة لها وذلك وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية، وعليه قامت الشركة بالاستعانة بثلاث خبراء عقاريين مستقلين لتقدير القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والمشاريع، ان التقديرات لم ينتج عنها ما يستدعي الاعتراف بانخفاض القيمة وعليه تعتبر الاستثمارات العقارية والمشاريع تحت التنفيذ أمراً هاماً لتدقيقنا.

نطاق التدقيق لمواجهة المخاطر

إن إجراءات التدقيق المتبعة تضمنت فهم لإجراءات الشركة المتبعة في تقييم الاستثمارات العقارية ومشاريع تحت التنفيذ ومراجعة تلك التقييمات والمستندة إلى ثلاث خبراء عقاريين مستقلين واحتساب القيمة العادلة لتلك الاستثمارات والمشاريع وقيد أي تدني في قيمتها (إن وجد)، ومراجعة كفاية الإفصاحات عن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والمشاريع.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات في التقرير السنوي ولكن لا تتضمن القوائم المالية وتقريرنا حولها.

إن رأينا حول القوائم المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

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

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

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الإشراف على عملية التقارير المالية.

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل
السادة مساهمي شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المحترمين
المساهمة العامة المحدودة

31 كانون الأول 2023

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حولها. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً اكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت. إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي، وقد تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو سوء التمثيل، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات العلاقة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرية، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سنقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.
- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة حول المعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال ضمن الشركة لإبداء رأي حول القوائم المالية. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والإنجاز على تدقيق الشركة. نحن نبقى وحدنا مسؤولين عن إبداء الرأي حول التدقيق.

يتبع تقرير مدقق الحسابات المستقل
السادة مساهمي شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية المحترمين
المساهمة العامة المحدودة

31 كانون الأول 2023

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

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

لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية إن وجدت.

من تلك الأمور التي تم إيصالها إلى الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة، قمنا بتحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للفترة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة، نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً، والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا، لوجود آثار سلبية متوقعة أن تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

ميثاق للاستشارات وتدقيق الحسابات

علي عطيه

إجازة رقم 895

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

3 شباط 2024



شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الاول 2023

2022	2023	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
99,597	98,199	6	ممتلكات ومعدات - بالصافي
562,466	543,718	7	إستثمارات عقارية
1,198,135	1,221,865	8	مشاريع تحت التنفيذ
185,828	140,403	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر
2,046,026	2,004,185		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
25,744	40,455	10	أرصدة مدينة أخرى
23,146	16,618	11	ذمم مدينة
2,086	-		شيكات برسم التحصيل
8,858	6,141	12	نقد وما في حكمه
59,834	63,214		مجموع الموجودات المتداولة
2,105,860	2,067,399		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
		13	حقوق المساهمين
1,200,000	1,200,000		رأس المال المصرح به والمدفوع
932,011	933,314		إحتياطي إجباري
71,309	71,961		إحتياطي إختياري
(140,325)	(185,750)		التغير المتراكم في إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
(32,051)	(21,182)		(خسائر) متراكمة
2,030,944	1,998,343		مجموع حقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
1,285	1,285		ذمم دائنة
2,343	2,632		إيراد إيجارات غير متحققة
71,067	64,929	14	أرصدة دائنة أخرى
221	210	15	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
74,916	69,056		مجموع المطلوبات المتداولة
2,105,860	2,067,399		مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

2022	2023	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
129,784	141,067		إيرادات تشغيلية
(22,990)	(38,718)	16	تكاليف تشغيلية
6,051	-	17	أرباح بيع شقق
112,845	102,349		مجمول الربح
(98,278)	(83,773)	18	مصاريف إدارية
(5,714)	(5,692)		استهلاكات
-	150		ارباح بيع متلكات ومعدات
8,853	13,034		ربح السنة
(221)	(210)	15	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية
8,632	12,824		مجموع الدخل الشامل للسنة
بنود الدخل الشامل الآخر			
33,036	(45,425)		التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
41,668	(32,601)		مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة
0.007	0.011	19	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح السنة

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

رأس المال المدفوع	إحتياطي إجباري	إحتياطي إختياري	التغير المتراكم في إحتياطي القيمة العادلة	(خسائر) متراكمة	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
للفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2023					
1,200,000	932,011	71,309	(140,325)	(32,051)	2,030,944
-	-	-	-	12,824	12,824
-	-	-	(45,425)	-	(45,425)
-	1,303	652	-	(1,955)	-
1,200,000	933,314	71,961	(185,750)	(21,182)	1,998,343
للفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2022					
1,200,000	931,125	70,866	(173,361)	(39,354)	1,989,276
-	-	-	-	8,632	8,632
-	-	-	33,036	-	33,036
-	886	443	-	(1,329)	-
1,200,000	932,011	71,309	(140,325)	(32,051)	2,030,944
الرصيد في 1 كانون الثاني 2023					
الرصيد في 1 كانون الثاني 2022					
مجموع الدخل الشامل للسنة					
التغير في إحتياطي القيمة العادلة					
المحول الى الإحتياطيات					
الرصيد في 31 كانون الأول 2023					
للفترة المنتهية في 31 كانون الأول 2022					
الرصيد في 1 كانون الثاني 2022					
مجموع الدخل الشامل للسنة					
التغير في إحتياطي القيمة العادلة					
المحول الى الإحتياطيات					
الرصيد في 31 كانون الأول 2022					

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

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءاً من هذه القوائم وتقرأ معها "

شركة الشامخة للاستثمارات العقارية والمالية
مساهمة عامة محدودة
عمّان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2023

31 كانون الأول 2022 دينار أردني	31 كانون الأول 2023 دينار أردني	
8,853	13,034	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		الربح قبل الضريبة
		<u>تعديلات :</u>
24,463	24,439	استهلاكات
135	126	فوائد بنكية
(6,051)	-	أرباح بيع شقق جاهزة معدة للبيع
27,400	37,599	التدفقات النقدية من عمليات التشغيل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
(12,644)	(14,711)	أرصدة مدينة أخرى
11,610	6,528	ذمم مدينة
724	2,086	شيكات برسم التحصيل
(9,722)	289	إيراد إيجارات غير متحققة
(17,878)	(6,138)	أرصدة دائنة أخرى
(510)	25,653	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية قبل ضريبة الدخل المدفوعة
(292)	(221)	ضريبة الدخل المدفوعة
(802)	25,432	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
65,000	-	شقق جاهزة معدة للبيع
(5,068)	(23,730)	مشروع تحت التنفيذ
-	(4,293)	شراء ممتلكات ومعدات
59,932	(28,023)	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
(77,088)	-	قروض
(135)	(126)	فوائد بنكية مدفوعة
(77,223)	(126)	صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
(18,093)	(2,717)	التغير في رصيد النقد
26,951	8,858	النقد وما في حكمه في بداية السنة
8,858	6,141	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

" ان الايضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 22 تشكل جزءا من هذه القوائم وتقرأ معها "