

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
القوائم المالية الموحدة
كما في 31 كانون الاول 2021

فهرس المحتويات

صفحة

3-1

تقرير مدقق الحسابات المستقل

5-4

قائمة المركز المالي الموحدة

6

قائمة الدخل الشامل الموحدة

7

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

8

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

33-9

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

102 22 01

السادة الهيئة العامة المحترمين
الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2021 ، وكل من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

برأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحدة للشركة كما في 31 كانون الأول 2021 ، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة 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 الموحدة .
إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإننا قد أوفينا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملزمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

أمر آخر

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة كما في 31 كانون الأول 2020 من مدقق حسابات آخر، والذي أصدر تقرير تدقيق غير متحفظ بتاريخ 22 شباط 2021 .

فقرة توكيدية

كما يرد في الإيضاح رقم (9) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة ، أن بعض الأراضي البالغ كلفتها 4,664,883 دينار كما في 31 كانون الأول 2021 غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات . إن ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف.

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي ، وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية . إن هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل وعند تكوين رأينا حولها ، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور ومنها:



ومن أهم إجراءات التدقيق التي قمنا بها:

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد القيمة العادلة للأراضي والشقق المتاحة للبيع ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هنالك أي تدني في قيمتها، إضافة إلى تقييم التقديرات المتبعة من قبل إدارة الشركة لتحديد القيمة القابلة للتحقق للأراضي والشقق المتاحة للبيع بما في ذلك تقدير القيمة العادلة من قبل مخمني عقارات معتمدين، هذا وقد تم مقارنة هذه التقديرات مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومناقشتها في ظل المعلومات المتوفرة.

كما تضمنت إجراءات التدقيق تقييم المنهجية المستخدمة ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للتحقق للتخمينات العقارية المقدمة من مخمنيين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، لقد قيمنا أيضا كفاية افصاحات الشركة حول التقديرات المهمة.

• أراضي وشقق متاحة للبيع

تمتلك الشركة أراضي وشقق متاحة للبيع بقيمة 18,326,957 دينار و 915,758 دينار على التوالي كما في 31 كانون الأول 2021 (ايضاح 7 ، 8). بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على الشركة تسجيل الأراضي والشقق المتاحة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل لهذه الموجودات وقياس التدني في قيمتها إن وجد، إن هذه الامور تتطلب من الادارة الكثير من الاجتهادات والتقديرات لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق، حيث تم تطبيق هذه الاجتهادات والتقديرات على مدخلات عملية القياس عن طريق التخمينات العقارية من المخمنيين العقاريين وخصم التدفقات النقدية المستقبلية. وبناء عليه، كانت عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات من قبل الإدارة أمراً هاماً لتدقيقنا.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. (تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية المنفصلة وتقرير مدقق الحسابات حولها). إننا نتوقع أن يتم تزويدنا بالتقرير السنوي بتاريخ لاحق لتقريرنا. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية المنفصلة المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

من خلال قيامنا بتدقيق القوائم المالية المنفصلة ، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية المنفصلة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهريّة .

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية المنفصلة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية المنفصلة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض إعداد وعرض قوائم مالية ، خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار ،والافصاح عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء إذا كانت هناك نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اجراءات إعداد التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية المنفصلة

إن اهدفنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية المنفصلة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية المنفصلة. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكنا بشكل دائم من اكتشاف الأخطاء الجوهرية ، إن وجدت .

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو إجمالي من الممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين على اساس هذه القوائم المالية المنفصلة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق ، بالإضافة الى :

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر ، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية .

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة .

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة . الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي ، بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها ، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار . إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري ، فإنه يتطلب منا ان نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة ، و إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم ، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا . ان إستنتاجاتنا 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 الإستمرار .

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل .

- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة في الشركة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا .

- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية ، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن ان تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.

- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة . حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود اثار سلبية متوقع ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع القوائم المالية الموحدة المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

عن عبيدات و الصالح

نبيل محمد عبيدات

اجازة رقم 877



عمان – المملكة الأردنية الهاشمية

2 شباط 2022

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2021

2020	2021	إيضاح
دينار أردني	دينار أردني	
الموجودات		
الموجودات المتداولة		
6,432,830	8,010,531	6 النقد والنقد المعادل
346,854	461,747	7 الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
252,712	433,196	أ-25 ذمم من أطراف ذات علاقة
915,758	915,758	8 الشقق الجاهزة للبيع - بالصافي
19,707,572	18,326,957	9 أراضي متاحة للبيع
114,455	199,698	10 الحسابات المدينة المتنوعة
27,770,181	28,347,887	مجموع الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة		
4,118,083	4,415,726	11 الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
10,000	-	12 الإستثمار في الشركة التابعة
22,782	11,623	13 الإستثمار في شركة حليفة
-	10,780	شيكات برسم التحصيل - طويلة الاجل
49,142	53,515	14 مشاريع تحت التنفيذ
4,660,944	4,648,061	15 الإستثمارات العقارية - بالصافي
148,950	150,057	16 الممتلكات والمعدات - بالصافي
9,009,901	9,289,762	مجموع الموجودات غير المتداولة
36,780,082	37,637,649	مجموع الموجودات

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (33) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2021

2020	2021	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
308,772	149,220		الذمم الدائنة
7,310	8,717	25-ب	ذمم لأطراف ذات علاقة
34,971	85,740	17	مخصص ضريبة الدخل
1,088,542	1,132,155	18	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,439,595	1,375,832		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق الملكية
34,500,000	34,500,000	19	رأس المال
36,479	36,479	19	علاوة الإصدار
2,136,023	2,181,177	19	الإحتياطي الاجباري
(2,340,454)	(1,743,637)	19	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
1,008,439	1,287,798	19	الأرباح المدورة
35,340,487	36,261,817		صافي حقوق الملكية
36,780,082	37,637,649		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (33) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021

2020	2021	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الإيرادات
393,942	417,203	20	صافي أرباح بيع أراضي
285,325	361,331	21	إيراد ارباح الودائع
162,682	76,174		توزيعات أرباح أسهم
261,012	227,836		إيراد ايجارات
19,913	25,072	22	إيرادات أخرى
1,122,874	1,107,616		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(470,863)	(525,429)	23	المصاريف الإدارية والعمومية
(43,915)	(33,538)		مصاريف عمولات ومساحة وتخمين
(18,767)	(24,569)		مصاريف المشاريع
(165,690)	(22,825)		خسائر فسخ عقود ومصاريف أخرى
-	(16,626)		تدني ذمم من أطراف ذات علاقة
-	(10,000)	12 ج	تدني استثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)
-	(10,743)	7	تدني ذمم مدينة
(124,500)	-		تدني شقق جاهزة للبيع
(5,886)	(246)		خسائر بيع و شطب ممتلكات و معدات
-	(11,159)	13	حصة الشركة في (خسائر) الشركة الحليفة
(829,621)	(655,135)		مجموع المصاريف
293,253	452,481		ربح السنة قبل الضريبة
(34,971)	(86,748)	17	ضريبة الدخل
258,282	365,733		ربح السنة
			يضاف : بنود الدخل الشامل الاخر
			صافي التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات
429,837	596,817		المالية من خلال الدخل الشامل
(140,710)	(62,281)		(خسائر) بيع موجودات مالية
547,409	900,269		مجموع الدخل الشامل للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
0.007	0.011	24	حصة السهم الأساسية و المخفضة من ربح السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (33) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021

رأس المال	علاوة الاصدار	الإحتياطي الإجباري	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	الأرباح المدورة	الصافي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
34,500,000	36,479	2,136,023	(2,340,454)	1,008,439	35,340,487
-	-	-	-	21,061	21,061
34,500,000	36,479	2,136,023	(2,340,454)	1,029,500	35,361,548
-	-	-	-	365,733	365,733
-	-	-	-	(62,281)	(62,281)
-	-	-	596,817	-	596,817
-	-	-	596,817	303,452	900,269
-	-	45,154	-	(45,154)	-
34,500,000	36,479	2,181,177	(1,743,637)	1,287,798	36,261,817
34,500,000	36,479	2,123,541	(2,770,291)	936,396	34,826,125
-	-	-	-	(33,047)	(33,047)
34,500,000	36,479	2,123,541	(2,770,291)	903,349	34,793,078
-	-	-	-	258,282	258,282
-	-	-	-	(140,710)	(140,710)
-	-	-	429,837	-	429,837
-	-	-	429,837	117,572	547,409
-	-	12,482	-	(12,482)	-
34,500,000	36,479	2,136,023	(2,340,454)	1,008,439	35,340,487

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021

الرصيد في 1 كانون الثاني 2021

ايرادات سنوات سابقة

الرصيد الافتتاحي المعدل

ربح السنة بعد الضريبة

(خسائر) بيع موجودات مالية

إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

مجموع الدخل الشامل للسنة

المحول للاحتياطي الاجباري

الرصيد في 31 كانون الاول 2021

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2020

الرصيد في 1 كانون الثاني 2020

(مصاريف) سنوات سابقة

الرصيد الافتتاحي المعدل

ربح السنة بعد الضريبة

(خسائر) بيع موجودات مالية

إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

مجموع الدخل الشامل للسنة

المحول للاحتياطي الاجباري

الرصيد في 31 كانون الاول 2020

وفقاً لتعليمات هيئة الاوراق المالية فانه يحظر التصرف برصيد احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالتوزيع على مساهمي الشركة او الرسملة او اطفاء خسائر او اي وجه من اوجه التصرف الاخرى .

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (33) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021

2020	2021	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
293,253	452,481		ربح السنة قبل الضريبة
(33,047)	21,061		(مصاريف) سنوات سابقة
104,285	125,475	13	الاستهلاكات
-	(6,528)		(ارباح) محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
-	16,626		تدني ذمم من أطراف ذات علاقة
-	10,000	12	تدني استثمار في شركة تابعة (تحت التصفية)
-	10,743	7	تدني ذمم مدينة
124,500	-	8	تدني شقق جاهزة للبيع
5,886	246		خسائر بيع و شطب ممتلكات و معدات
-	11,159	13	حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
(285,325)	(361,331)		ايراد ارباح الودائع
209,552	279,932		الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل
			(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
283,477	(136,416)		الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل
(22,574)	(180,484)		ذمم من أطراف ذات علاقة
280,424	1,380,615		أراضي متاحة للبيع
(31,699)	-		شقق جاهزة للبيع
210,451	(85,243)		الحسابات المدينة المتنوعة
			(النقص) في المطلوبات المتداولة
241,590	(159,552)		الذمم الدائنة
(15,963)	1,407		ذمم لأطراف ذات علاقة
(88,713)	-		شيكات مؤجلة الدفع
(31,391)	43,613		الحسابات الدائنة المتنوعة
1,035,154	1,143,872		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة المدفوعة
(70,267)	(35,979)	17	الضريبة المدفوعة
964,887	1,107,893		صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
179,929	473,609		المتحصلات من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
-	(236,703)		المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
-	300,008		المتحصلات من بيع موجودات مالية من خلال الدخل
-	(293,480)		المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال الدخل
-	(16,626)		المدفوع لتصفية شركة تابعة
-	25		المتحصلات من بيع ممتلكات و معدات
(49,142)	(4,373)		المدفوع على مشاريع تحت التنفيذ
(180,988)	(29,712)	16	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
-	(84,271)	15	المدفوع على الاستثمارات العقارية
(2,500)	-		الإستثمار في الشركة التابعة
285,325	361,331		ايراد ارباح الودائع
232,624	469,808		صافي النقد الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
1,197,511	1,577,701		صافي الزيادة في رصيد النقد
5,235,319	6,432,830		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
6,432,830	8,010,531		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (33) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1- الكيان القانوني والنشاط

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية كشركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 4 نيسان 2005 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم (361) في وزارة الصناعة والتجارة والتموين برأسمال مقداره 15 مليون دينار أردني. وبتاريخ 27 آذار 2006 قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأسمالها بمقدار 15 مليون دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة 30 مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح 15 مليون دينار / سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة. كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 24 حزيران 2009 زيادة رأسمالها بمقدار 4.5 مليون دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة 34.5 مليون دينار / سهم، وذلك عن طريق توزيع أسهم بقيمة (15%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع.

ومن أهم غايات الشركة مايلي:-

- شراء وبيع الاراضي بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها حسب القوانين المرعية.
- المساهمة بشركات أخرى بما يحقق أهداف الشركة.
- شراء أراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية.
- استثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات لغايات الشركة.
- التأجير التمويلي.
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

تم اقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 2 شباط 2022، و تتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة لمساهمي الشركة .

2- أسس اعداد القوائم المالية الموحدة

- تم اعداد القوائم المالية الموحدة المرفقة 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 اعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات و المطلوبات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة (ان وجدت) .
- ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

3- أسس توحيد القوائم المالية

تشتمل القوائم المالية الموحدة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة العقارية الأردنية للتنمية و شركة تابعة كما يلي :

الشركة	تاريخ التملك	كيان الشركة	رأس المال	نسبة التملك	حصة الشركة	القيمة الدفترية
			دينار اردني	بالمائة	الام من ارباح الشركة التابعة	للاستثمار
شركة هامان العقارية	26 تشرين الثاني 2018	م.م	5,000	100	دينار اردني 45,840	دينار اردني 5,000

فيما يلي ملخص الموجودات والمطلوبات وإيرادات وأرباح الشركة التابعة :

الشركة	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	ربح الفترة
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
شركة هامان العقارية	4,872,602	4,753,617	224,116	45,840

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة من أجل الحصول على منافع من أنشطتها .

يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يجري فيه فعلياً انتقال سيطرة الشركة على الشركات التابعة ، و يتم توحيد نتائج عمليات الشركات التابعة التي تم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخ التخلص منها و هو التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة .

يتم اعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس السنة باستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة العقارية الأردنية للتنمية، اذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم اجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية لتلك الشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة العقارية الأردنية للتنمية .

تمثل حقوق غير المسيطرين ذلك الجزء غير المملوك من قبل الشركة من حقوق الملكية في الشركات التابعة ، و يتم اظهار حقوق غير المسيطرين في صافي موجودات الشركات التابعة في بند منفصل عن حق ملكية حملة أسهم الشركة .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

4- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والافصاح عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الايرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واولقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية.

يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .

تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، ويعد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.

تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة .

5- السياسات المحاسبية الهامة

التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية الموحدة للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في **31 كانون الاول 2020**، باستثناء تطبيق الشركة للمعايير التالية:

أ. المعايير الجديدة و التعديلات و التفسيرات التي تم تطبيقها من قبل الشركة في السنة المالية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2021 :

* تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، و معيار المحاسبة الدولي رقم 39 ، و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 ، و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 ، و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 اصلاح معدل الفائدة المعياري - المرحلة الثانية .

* تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الايجار، امتيازات الايجار ذات الصلة بفيروس كورونا .

ب. المعايير الجديدة و التعديلات و التفسيرات الصادرة و غير سارية المفعول بعد و غير المطبقة مبكراً :

تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2022 .

* تعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 3 - مجموعات الاعمال .

* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 - الممتلكات و المعدات و الآلات .

* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 - المخصصات و المطلوبات الطارئة و الاصول المحتملة.

تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في 1 كانون الثاني 2023 .

* تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية - تصنيف المطلوبات .

* الموجودات الضريبية المؤجلة و الالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12.

* بيع أو المساهمة في الاصول بين مستثمر و شركته التابعة او مشروع مشترك - تعديلات على المعيار الدولي

لأعداد التقارير المالية الدولي رقم 10 و معيار المحاسبة الدولي رقم 28 .

لم يكن للتعديلات و التفسيرات السابقة و كذلك المعايير غير النافذة تأثير مادي على الشركة خلال السنة الحالية او المستقبلية و على المعاملات المستقبلية المتوقعة .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

النقد و النقد المعادل

لاغراض اعداد التدفقات النقدية فان النقد و النقد المعادل يشتمل على النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الاجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر او اقل .

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بصافي القيمة التحصيلية بعد تنزيل مخصص تدني لها ويتم شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

تدني الموجودات المالية

تعترف الشركة بمخصص خسائر ائتمانية متوقعه لجميع ادوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد و جميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصصة عند تقدير سعر الفائدة الاصلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها او تحسينات ائتمانية أخرى تعد جزءاً من الشروط التعاقدية (ان وجدت).
تقوم ادارة الشركة باحتساب المخصص استناداً الى خبرتها التاريخية في خسارة الائتمان وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين و البيئة الاقتصادية.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل. يتم تسجيل الايرادات او المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل ، يتم تقييم الاستثمارات العقارية و يتم الافصاح عن القيمة العادلة لها ضمن القوائم المالية .
ويتم استهلاكها باستثناء (الاراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت وبنسب مئوية كما يلي :

المباني	2	الاجهزة الكهربائية	15
تحسينات المباني	2	أجهزة و معدات مكتبية	25
الأثاث و المفروشات و الديكورات	15	مطابخ استوديوهات	15

الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها باستثناء (الاراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام طريقة القسط الثابت وبنسب مئوية كما يلي :

الأثاث و المفروشات و الديكورات	15
أجهزة حاسوب و مكتبية	25-15
السيارات	15

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمتها الى قيمة الممكن استرداده وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل .

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام وفي حال اختلاف العمر الانتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الانتاجي المتبقي بعد اعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها اعادة التقدير .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تظهر الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو حذف أي من الممتلكات والمعدات ، والتي تمثل الفرق بين المبلغ المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الدخل الشامل .
يتم استبعاد الممتلكات والمعدات عند التخلص منها أو عندما لا يعود أي منافع مستقبلية متوقعة من استخدامها أو من التخلص منها .

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

إن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل هي موجودات مالية غير مشتقة ، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة أو الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق .
يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل .
تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التدني المتراكمة في قيمتها العادلة .
تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل .
يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين التي تحمل مرابحة ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر ، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .

الاستثمار في الشركة الحليفة

الشركات الحليفة هي تلك الشركات التي تمتلك الشركة ما يزيد عن 20% و لغاية 50% من حق التصويت فيها و تمارس فيها الشركة تأثيراً فعالاً على القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية .
تظهر الاستثمارات في الشركات الحليفة ضمن المركز المالي بالتكلفة ، بالإضافة إلى حصة الشركة من التغيرات في صافي موجودات الشركات الحليفة وفقاً لطريقة حقوق الملكية ، يتم تسجيل الشهرة الناتجة عن الاستثمار في الشركات الحليفة كجزء في حساب الاستثمار في الشركة الزميلة ولا يتم إطفائها في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الزميلة فإنه يتم إظهار هذه التغيرات إن وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للشركة .
في حال أعداد قوائم مالية منفصلة للشركة كمنشأة مستقلة يتم إظهار الاستثمار في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة .

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم .

مخصص ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة ووفقاً للقانون رقم 38 لسنة 2018 ، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في قائمة الدخل لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية .
تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تحقق الإيرادات

تحقق الشركة الإيرادات بموجب المعيار الدولي المالي رقم 15 باستخدام نموذج الخمس خطوات التالية :

الخطوة الأولى : تحديد العقد مع العميل

يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل عقد التي يجب الوفاء بها .

الخطوة الثانية : تحديد التزامات الاداء

التزام الاداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو تنفيذ خدمة الى العميل

الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة

سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع أو الخدمات التي وعد بها العميل باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن اطراف ثالثة .

الخطوة الرابعة : تخصيص سعر المعاملة

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام اداء ، تقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام اداء بمبلغ يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الاداء .

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزامات في تاريخ الموقف المالي ناشئة عن أحداث سابقة وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .
تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات أفضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على أساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فإن قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .
عندما يكون من المتوقع أن يتم استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من أطراف أخرى لتسوية المخصص ، يتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات إذا كان استلام التعويضات فعلياً مؤكداً ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل العمليات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ العملية ، كما تحول الموجودات والمطلوبات المثبتة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي ، وتدرج كافة الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن نتائج السنة في قائمة الدخل الشامل .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- النقد و النقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
1,000	5,191	الصندوق العام
431,830	972,894	النقد لدى البنوك - حسابات جارية
5,000,000	1,000,000	النقد لدى شركات التمويل - حسابات ودائع (5 ب)
1,000,000	6,032,446	النقد لدى البنوك - حسابات ودائع (5 ب)
6,432,830	8,010,531	المجموع

ب. بلغت نسبة الارباح المحتسبة على الودائع البنكية **4.38 %** و على الودائع لدى شركات تمويل **5.75 %** و تستحق تلك الودائع بشكل سنوي .

7- الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
1,956,885	2,194,459	الذمم المدينة (7 ب)
54,974	13,430	شيكات برسم التحصيل - قصيرة الاجل (7 ج)
(1,549,610)	(1,601,333)	ذمم الوعد بالبيع (6 د)
23,862	5,191	ذمم مستأجرين و أخرى
486,111	611,747	المجموع
(139,257)	(150,000)	ينزل : تدني الذمم المدينة (7 هـ)
346,854	461,747	الصافي

ب. يمثل رصيد هذا البند ذمم العملاء المدينة الناتجة من مبيعات اراضي وشقق، لم تقم الشركة بأخذ مخصص لقاء مخاطر تحصيل هذه المبالغ كون الأراضي والعقارات المباعة لهؤلاء غير مسجلة بأسمهم ولا يتم التنازل عنها حتى تسدد الذمم بالكامل، اما المخصص المكون البالغ **150,000** دينار فهو مقابل ذمم قضايا .

ج. يمتد إستحقاق شيكات برسم التحصيل حتى **30 تشرين الاول 2023**.

د. تقوم الشركة بإبرام اتفاقيات وعد بالبيع مع عملاء والتي تعد وتلزم الشركة بنقل ملكية العقار المباع للعميل عند اكتمال تسديد قيمة المتفق عليها بالعقد حيث تنص الاتفاقيات على شروط حول العقار المباع والية التسديد و سعر البيع . ويتم تذييم قيمة الوعد بالبيع بالكامل على العميل ويتم تخفيض قيمة الذمة بالتسديدات المقبوضة ويبقى حساب الوعد بالبيع ثابتا وعند اكتمال التسديد يتم اقفال حساب الوعد بالبيع في حساب العقار المباع وايرادات البيع.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

7- تابع - الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
هـ. تتلخص الحركة التي تمت على تدنى الذمم المدينة فيما يلي:

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
139,257	139,257	الرصيد في بداية السنة
-	10,743	إضافات السنة
139,257	150,000	الرصيد في نهاية السنة

8- الشقق الجاهزة للبيع - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
1,008,559	1,040,258	الرصيد في بداية السنة
31,699	-	الإضافات خلال السنة
1,040,258	1,040,258	الرصيد في نهاية السنة
(124,500)	(124,500)	ينزل : تدني الشقق الجاهزة للبيع (8 ج)
915,758	915,758	الصافي

ب. يمثل هذا البند اجمالي تكلفة الشقق الجاهزة للبيع و عددها 31 شقة والمقامة على قطع اراضي رقم 283 و 284 و 285 و 286 حوض الرقايق رقم 9 من اراضي جرش قرية الكتنة بمساحة إجمالية تبلغ 3,720 متر مربع و بمساحات متساوية تبلغ 120 متر مربع للشقة الواحدة .
تبلغ القيمة السوقية للشقق الجاهزة للبيع 915,750 دينار من واقع خبيرين عقاريين مرخصين بتاريخ 31 كانون الاول 2020 .

ج. تتلخص الحركة التي تمت على تدنى الشقق الجاهزة للبيع فيما يلي:

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
-	124,500	الرصيد في بداية السنة
124,500	-	إضافات السنة
124,500	124,500	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

9- أراضي متاحة للبيع

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
8,266,689	7,796,055	أراضي جاهزة متاحة للبيع (مفروزة)
11,440,883	10,530,902	أراضي تحت التطوير متاحة للبيع
19,707,572	18,326,957	المجموع

ب. تتضمن الأراضي المتاحة للبيع قطع أراضي مفروزة بقيمة **1,335,447** دينار و غير مفروزة بقيمة **3,329,436** دينار غير مسجلة باسم الشركة و انما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات، ان ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود و سندات رهن و وكالات غير قابلة للعزل موقعة من تلك الاطراف.

ج. تبلغ القيمة السوقية للأراضي المتاحة للبيع المفروزة **9,912,173** دينار و غير المفروزة **13,042,778** دينار (مجموع التخمينات العقارية **22,954,951** دينار) وذلك من واقع تقدير خبراء عقاريين مرخصين بتاريخ **31 كانون الاول 2020** .

10- الحسابات المدينة المتنوعة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
2,105	10,990	مصاريف مدفوعة مقدما
23,840	49,247	أمانات ضريبة الدخل
26,556	24,757	تأمينات مستردة
292	1,749	ذمم موظفين
10,601	995	سلف نفقات
51,061	109,956	أرباح ودائع مستحقة
-	2,004	أخرى
114,455	199,698	المجموع

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

الصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع

ج. **تتلخص الحركة التي تمت على الاستثمار في شركات تابعة فيمايلي:**

الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

13- الاستثمار في شركة حليفة

أ. تتلخص الحركة التي تمت على الاستثمار في شركة حليفة فيما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
		داخل الأردن
		شركة الثانية العقارية - محدودة المسؤولية (غير مدرجة)
22,782	22,782	الرصيد في بداية السنة
-	(11,159)	حصة الشركة في (خسائر) الشركة الحليفة
<u>22,782</u>	<u>11,623</u>	الرصيد في نهاية السنة

ب. يبلغ عدد الحصص المملوكة في رأس مال الشركة الحليفة 25,000 حصة و بنسبة تملك تبلغ 50% من رأس المال .

ج. فيما يلي ملخص موجودات و مطلوبات و إيرادات و حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الحليفة :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
429,457	428,089	الموجودات
404,263	404,843	المطلوبات
-	-	الإيرادات
-	(11,159)	حصة الشركة من نتائج الاعمال

14- مشاريع تحت التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	تاريخ الانتهاء	نسبة الانجاز	التكلفة التقديرية	
دينار اردني	دينار اردني	المتوقع	بالمائة	دينار اردني	
48,000	48,863	شباط 2022	95	48,864	مصاعد المبنى
1,142	4,652	نيسان 2022	95 - 5	41,676	تحسينات المبنى
<u>49,142</u>	<u>53,515</u>				المجموع

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

15- الاستثمارات العقارية - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

الأراضي	المباني	تحسينات المباني	المفروشات و الديكورات	الأثاث و	الأجهزة الكهربائية	أجهزة و معدات مكتبية	مطابخ استوديوهات	المجموع
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
1,467,218	3,096,185	65,397	114,455	54,957	5,643	42,638	4,846,493	
-	-	32,478	44,584	5,648	1,561	-	84,271	
1,467,218	3,096,185	97,875	159,039	60,605	7,204	42,638	4,930,764	
التكلفة								
التكلفة في بداية السنة								
إضافات السنة								
التكلفة في نهاية السنة								
الاستهلاك المتراكم								
-	123,845	816	32,387	14,243	2,010	12,248	185,549	
-	61,926	1,423	17,354	8,414	1,639	6,398	97,154	
-	185,771	2,239	49,741	22,657	3,649	18,646	282,703	
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2021								
1,467,218	2,910,414	95,636	109,298	37,948	3,555	23,992	4,648,061	
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2020								
1,467,218	2,972,340	64,581	82,068	40,714	3,633	30,390	4,660,944	

ب. تتمثل الاستثمارات العقارية في المباني و الممتلكات و المعدات التي تحتويها المقامة على قطعة أرض رقم 2013 حوض رقم 6 ذهبية قرية بدران من اراضي شمال عمان. تم الانتهاء من اعمال البناء و التشطيب و باقي الاعمال خلال شهر حزيران 2019 .

ج. تم اعتبار التكلفة للاستثمارات العقارية القيمة العادلة لها نظرًا لشراء تلك الاستثمارات في وقت قريب .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

16- ممتلكات ومعدات - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي:

أثاث و مفروشات و ديكورات	أجهزة حاسوب و مكتبية	السيارات	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
التكلفة			
103,407	72,623	46,200	222,230
7,366	9,496	12,850	29,712
(8,410)	(21,701)	-	(30,111)
102,363	60,418	59,050	221,831
الاستهلاك المتراكم			
20,502	39,368	13,410	73,280
13,417	6,529	8,375	28,321
(8,407)	(21,420)	-	(29,827)
25,512	24,477	21,785	71,774
76,851	35,941	37,265	150,057
82,905	33,255	32,790	148,950
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2021			
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2020			

ب. تبلغ تكلفة الممتلكات و المعدات المستهلكة بالكامل و لا زالت قيد الاستخدام 27,175 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2021 .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

17- ضريبة الدخل

أ. تتلخص الحركة التي تمت على ضريبة الدخل فيما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
70,267	34,971	الرصيد في بداية السنة
34,971	86,748	ضريبة الدخل للسنة (إيضاح 17 ب)
(70,267)	(34,971)	ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة
-	(1,008)	مساهمة وطنية نصف سنوية مدفوعة خلال السنة
34,971	85,740	الرصيد في نهاية السنة

ب. ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
293,253	452,481	الربح المحاسبي
(303,392)	(76,174)	أرباح غير خاضعة للضريبة
176,670	108,065	مصروفات غير مقبولة ضريبيا
166,531	484,372	الربح الضريبي
16,895	85,805	ضريبة دخل الشركة الام
18,077	943	ضريبة دخل الشركة التابعة
34,971	86,748	مخصص ضريبة الدخل

ج. تم قبول ضريبة الدخل للشركة الام لنهاية عام 2018 ضمن نظام العينات، كما تم تقديم كشف التقدير الذاتي لعامي 2019 و 2020 و لم تراجع بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل و المبيعات.

تم قبول ضريبة الدخل للشركة التابعة لعامي 2019 و 2020 ضمن نظام العينات ، أما عام 2018 فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي و لم تراجع بعد ، أما ضريبة المبيعات فقد تم تدقيقها لنهاية عام 2017 أما الاعوام 2018 و 2019 و 2020 فقد تم تقديم الاقرارات الضريبية و لم تراجع بعد .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

18- الحسابات الدائنة المتنوعة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
801,051	801,051	أمانات مساهمين (18 ب)
59,977	71,598	مصاريف مستحقة
158,680	158,680	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
25,060	25,060	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب
1,273	1,273	أخرى
1,920	3,849	أمانات الضمان الاجتماعي و ضريبة الدخل و المبيعات
11,953	31,500	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
9,819	20,199	أمانات مستأجرين محتجرة
18,809	18,945	إيرادات مقبوضة مقدماً
1,088,542	1,132,155	المجموع

ب. لا يوجد كشوفات تفصيلية بأمانات المساهمين .

19- حقوق الملكية

- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (34,500,000) دينار أردني مقسم الى (34,500,000) سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم.

- علاوة الاصدار

تمثل علاوة الاصدار الفرق بين القيمة الاسمية للسهم و قيمة اصدار ذلك السهم .

الاحتياطي الاجباري

يمثل هذا البند ما تم تحويله من ارباح السنوات السابقة بنسبة 10% من الارباح السنوية، و لا يجوز توزيعه على المساهمين، و للهيئة العامة للمساهمين و بعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقاً للقانون .

احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

يمثل احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية قيمة (النقص) او الزيادة في القيمة العادلة لتلك الموجودات وتفاصيله كما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
(2,770,291)	(2,340,454)	الرصيد في بداية السنة
429,837	596,817	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
(2,340,454)	(1,743,637)	الرصيد في نهاية السنة

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- الأرباح المدورة

تتلخص الحركة التي تمت على الأرباح المدورة فيما يلي:

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
936,396	1,008,439	الرصيد في بداية السنة
(33,047)	21,061	إيرادات (مصاريف) سنوات سابقة
903,349	1,029,500	الرصيد الافتتاحي المعدل
258,282	365,733	ربح السنة بعد الضريبة
(140,710)	(62,281)	(خسائر) بيع موجودات مالية
(12,482)	(45,154)	المجول للاحتياطي الاجباري
1,008,439	1,287,798	الرصيد في نهاية السنة

20- صافي أرباح بيع أراضي

يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
393,942	421,718	أرباح بيع أراضي
-	(4,515)	ينزل: خصم مسموح به
393,942	417,203	الصافي

21- إيرادات أرباح الودائع

يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
272,381	229,431	إيرادات أرباح ودائع لدى شركات تمويل
12,944	131,900	إيرادات أرباح ودائع لدى بنوك محلية
285,325	361,331	المجموع

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

22- إيرادات أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

ارباح محققة من بيع موجودات مالية من خلال قائمة الدخل
أخرى
المجموع

2020	2021
دينار أردني	دينار أردني
-	6,528
19,913	18,544
19,913	25,072

23- المصاريف الإدارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021
دينار أردني	دينار أردني
158,224	157,244
10,312	16,990
16,026	-
104,285	125,475
19,870	24,330
723	1,332
1,680	1,364
38,083	28,096
10,698	17,381
6,041	10,204
3,035	2,741
32,400	32,400
11,953	31,500
12,252	11,002
5,984	10,853
12,779	7,278
15,018	6,745
11,500	11,500
-	28,994
470,863	525,429

رواتب وأجور وملحقاتها
مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
الايجارات
الاستهلاكات
رسوم ورخص حكومية
دعاية واعلان
التأمين الصحي
مياه وكهرباء وهاتف
رسوم قضائية ومحاماه
مصاريف سيارات ومواصلات
قرطاسية ومطبوعات
تنقلات أعضاء مجلس الادارة
مكافأة أعضاء مجلس الادارة
أنعاب مهنية
ضيافة ونظافة
صيانة وأصلاحات
أخرى
مصاريف ضريبة الدخل
ضريبة مسقفات مباني
المجموع

24- حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2020	2021
دينار أردني	دينار أردني
258,282	365,733
34,500,000	34,500,000
0.007	0.011

ربح السنة بعد الضريبة (دينار)
المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)
حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

ان الحصة المخفضة للسهم من ربح السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من ربح السنة .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

25- المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل الاطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .

أ- فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي من أطراف ذات علاقة :

2020	2021	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
195,138	195,138	تمويل	شركة حليفة	الشركة الثانية العقارية
33,264	-	تمويل	شركة تابعة	شركة الذراع للاستثمارات العقارية
20,595	244,905	وساطة مالية و ايجارات	شركة شقيقة	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
1,168	2,154	تمويل و ايجارات	شركة شقيقة	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
1,774	21,035	تمويل و ايجارات	شركة شقيقة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
773	3,213	ايجارات	شركة شقيقة	شركة المصانع العربية الدولية للأغذية و الاستثمار
-	3,042	ايجارات	شركة شقيقة	الشركة التطبيقية للطاقة
-	161	ايجارات	شركة مملوكة لرئيس مجلس الادارة	شركة الزوفا لتطوير برامج الكمبيوتر
252,712	469,648			المجموع
-	(36,452)			ينزل: ايرادات مؤجلة غير متحققة
252,712	433,196			الصافي

ب. فيما يلي ملخص الارصدة الظاهرة في قائمة المركز المالي لأطراف ذات علاقة:

2020	2021	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
7,310	8,717	تأمين صحي	شركة شقيقة	شركة مستشفى ابن الهيثم
7,310	8,717			المجموع

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

25- تابع - المعاملات مع أطراف ذات علاقة

ج. فيما يلي ملخص الارصدة مع أطراف ذات علاقة الظاهرة في قائمة الدخل :

2020	2021	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			
27,675	27,675	ايراد ايجار	شركة شقيقة	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
1,800	1,800	ايراد ايجار	شركة شقيقة	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
78,571	62,858	ايراد ارباح موزعة	شركة شقيقة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
32,715	32,715	ايراد ايجار	شركة شقيقة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
6,300	6,300	ايراد ايجار	شركة شقيقة	شركة المصانع العربية للاغذية والاستثمار
2,925	2,925	ايراد ايجار	شركة شقيقة	الشركة التطبيقية للطاقة
			شركة مملوكة	
-	5,025	ايراد ايجار	لرئيس مجلس الادارة	شركة الزوفا لتطوير برامج الكمبيوتر
-	7,366	ايراد ارباح موزعة	شركة شقيقة	شركة مدارس الاتحاد
81,204	-	ايراد ارباح موزعة	شركة شقيقة	شركة المعاصرون للمشاريع الاسكانية
(2,398)	(1,407)	تأمين صحي	شركة شقيقة	شركة مستشفى ابن الهيثم
228,792	145,257			المجموع

د. فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ، مكافآت ، منافع أخرى) الادارة التنفيذية العليا للشركة:

2020	2021	
دينار أردني	دينار أردني	
99,217	105,271	رواتب ومنافع أخرى

26- القضايا

يوجد قضايا مقامة من الشركة الأم بمواجهة عدد من العملاء بقيمة 83,447 دينار أردني، ما زالت منظورة امام القضاء، كما يوجد قضايا مقامة من الغير بمواجهة الشركة الأم بمبلغ 13,641 دينار اردني، ما زالت منظورة أمام القضاء ايضاً.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

27- التصنيف القطاعي

لدى الشركة عدة قطاعات كما هو موضح أدناه، و هي قطاعات استراتيجية في الشركة . تقدم الأقسام الاستراتيجية مختلف المنتجات و الخدمات، و تتم إدارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تقنية و تسويقية مختلفة. يتم تضمين المعلومات المتعلقة بنتائج كل قطاع ضمن التقرير أدناه. يقاس الأداء بناءً على ربح القطاع قبل الضريبة، كما وردت تقارير الإدارة الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل إدارة الشركة، يتم استخدام ربح القطاع لقياس الأداء حيث تعتقد الإدارة أن هذه المعلومات هي الأكثر أهمية في تقييم نتائج بعض القطاعات المتعلقة بالمنشآت الأخرى التي تعمل ضمن هذه القطاعات .

عند تقديم معلومات على أساس جغرافي، تعتمد إيرادات القطاع على الموقع الجغرافي للعملاء، و تعتمد موجودات القطاع على الموقع الجغرافي للموجودات .

تشتمل قطاعات الشركة التشغيلية على الأنشطة العقارية و الاستثمارية و الأخرى. تمارس الشركة أنشطتها داخل المملكة الأردنية الهاشمية فقط.

2021

الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
1,107,616	386,403	76,174	645,039	الإيرادات
37,637,649	8,010,531	4,427,349	25,199,769	الموجودات والمطلوبات
1,375,832	1,265,090	-	110,742	الموجودات
				المطلوبات
118,356	118,356	-	-	معلومات القطاعات الأخرى
125,475	125,475	-	-	المصاريف الرأسمالية
				الاستهلاكات والإطفاءات

2020

الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
1,122,874	305,238	162,682	654,954	الإيرادات
36,780,082	6,432,830	4,150,865	26,196,387	الموجودات والمطلوبات
1,439,595	1,350,990	-	88,605	الموجودات
				المطلوبات
230,130	230,130	-	-	معلومات القطاعات الأخرى
285,325	285,325	-	-	المصاريف الرأسمالية
				الاستهلاكات والإطفاءات

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

28- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2021			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	الموجودات
			الموجودات المتداولة
8,010,531	-	8,010,531	النقد والنقد المعادل
461,747	-	461,747	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
433,196	-	433,196	ذمم من أطراف ذات علاقة
915,758	-	915,758	الشقق الجاهزة للبيع - بالصافي
18,326,957	-	18,326,957	أراضي متاحة للبيع
199,698	-	199,698	الحسابات المدينة المتنوعة
28,347,887	-	28,347,887	مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
4,415,726	4,415,726	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
11,623	11,623	-	الاستثمار في شركة حليفة
10,780	10,780	-	شيكات برسم التحصيل - طويلة الاجل
53,515	53,515	-	مشاريع تحت التنفيذ
4,648,061	4,648,061	-	الاستثمارات العقارية - بالصافي
150,057	150,057	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
9,289,762	9,289,762	-	مجموع الموجودات غير المتداولة
37,637,649	9,289,762	28,347,887	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
149,220	-	149,220	الذمم الدائنة
8,717	-	8,717	ذمم لأطراف ذات علاقة
85,740	-	85,740	مخصص ضريبة الدخل
1,132,155	-	1,132,155	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,375,832	-	1,375,832	مجموع المطلوبات المتداولة
36,261,817	9,289,762	26,972,055	الصافي

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

28- تابع - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2020			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
6,432,830	-	6,432,830	النقد والنقد المعادل
346,854	-	346,854	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
252,712	-	252,712	ذمم من أطراف ذات علاقة
915,758	-	915,758	الشقق الجاهزة للبيع - بالصافي
19,707,572	-	19,707,572	أراضي متاحة للبيع
114,455	-	114,455	الحسابات المدينة المتنوعة
27,770,181	-	27,770,181	مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
4,118,083	4,118,083	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
10,000	10,000	-	الإستثمار في الشركة التابعة
22,782	22,782	-	الاستثمار في شركة حليفة
49,142	49,142	-	مشاريع تحت التنفيذ
4,660,944	4,660,944	-	الاستثمارات العقارية - بالصافي
148,950	148,950	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
9,009,901	9,009,901	-	مجموع الموجودات غير المتداولة
36,780,082	9,009,901	27,770,181	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
308,772	-	308,772	الذمم الدائنة
7,310	-	7,310	ذمم لأطراف ذات علاقة
34,971	-	34,971	مخصص ضريبة الدخل
1,088,542	-	1,088,542	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,439,595	-	1,439,595	مجموع المطلوبات المتداولة
35,340,487	9,009,901	26,330,586	الصافي

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

29- إدارة المخاطر وأهدافها

- مخاطر اسعار الفائدة

ان الشركة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل الودائع لدى البنوك .

- مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف او عجز المدينون والاطراف الاخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة .

إن الشركة معرضة لمخاطر الائتمان حيث تتعامل بالذمم و هي مضمونة برهونات عقارية ، كما تم الاحتياط بمخصصات تدني تتناسب و مقدار التعثر المتوقع لها ، كما تحتفظ الشركة بالارصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة .

- مخاطر السيولة

تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .
يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الاول 2021 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدى واسعار الفائدة السوقية الحالية :

2021				
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر		الذمم الدائنة
		اقل من ثلاثة شهور	شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	ذمم لأطراف ذات علاقة
149,220	-	-	149,220	مخصص ضريبة الدخل
8,717	-	-	8,717	الحسابات الدائنة المتنوعة
85,740	-	85,740	-	المجموع
1,132,155	-	1,023,935	108,220	
1,375,832	-	1,109,675	266,157	
2020				
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر		الذمم الدائنة
		اقل من ثلاثة شهور	شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	ذمم لأطراف ذات علاقة
308,772	-	-	308,772	مخصص ضريبة الدخل
7,310	-	-	7,310	الحسابات الدائنة المتنوعة
34,971	-	34,971	-	المجموع
1,088,542	-	1,025,372	63,170	
1,439,595	-	1,060,343	379,252	

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- مخاطر السيولة

تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الحفاظ على احتياطييات والرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية و مواثمة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية ، وتعتقد الادارة ان مخاطر السيولة غير جوهريّة .

ان السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :

2020	2021	
دينار اردني	دينار اردني	
27,770,181	28,347,887	الموجودات المتداولة
(1,439,595)	(1,375,832)	المطلوبات المتداولة
<u>26,330,586</u>	<u>26,972,055</u>	رأس المال العامل

- مخاطر العملات

ان معظم تعاملات الشركة تمت بالدينار الاردني وبالتالي فان اثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية .

-30 الأحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

-31 ادارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيس فيما يتعلق بادارة رأس مال الشركة بالتأكد من المحافظة على نسب رأس مال ملائمة بشكل يدعم نشاط الشركة ويعظم حقوق الملكية .

تقوم الشركة بادارة هيكله رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا ولم تقم الشركة باية تعديلات على الاهداف والسياسات والاجراءات المتعلقة بهيكله رأس المال خلال السنة المالية الحالية والسابقة .

ان البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع و علاوة الاصدار والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة والبالغ مجموعها 38,005,454 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2021 مقابل 37,680,941 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2020.

32- أثر تفشى فايروس كورونا (كوفيد-19) على الشركة

في ظل استمرار تأثير فيروس كورونا (كوفيد-19) على الاقتصاد العالمي و قطاعات الاعمال المختلفة و ما رافق ذلك من قيود و اجراءات فرضتها الحكومة الاردنية .
ان مدى و مدة هذه الآثار غير محددة و تعتمد على تطورات مستقبلية لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الحالي مثل معدل انتشار الفايروس و مدى فعالية الاجراءات المتخذة لاحتوائه. في ضوء الاضطراب الاقتصادي الحالي لا يمكن القيام بتقديرات موثوقة حول أثر الفايروس حتى تاريخ اقرار القوائم المالية. ان التطورات المستقبلية قد تؤثر على نتائج الشركة المستقبلية و تدفقاتها النقدية و وضعها المالي.

33- الأرقام المقارنة

تم اعادة تصنيف و تبويب بعض أرقام المقارنة لتلائم وتصنيف و تبويب أرقام الفترة المالية الحالية، و لم ينتج عن اعادة التصنيف و التبويب أي أثر على الربح أو حقوق الملكية للعام السابق.