

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة
كما في 31 آذار 2022
(مراجعة غير مدققة)

فهرس المحتويات

صفحة

2-1	تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة
4-3	قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الموجزة
5	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة الموجزة
6	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة الموجزة
7	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة الموجزة
16-8	ايضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة



تقرير المراجعة حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة

102 22 01

السادة رئيس وأعضاء مجلس الادارة المحترمين

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

مقدمة :

قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة للشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الموجزة كما في 31 آذار 2022 وكل من قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة الموجزة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة الموجزة وقائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة الموجزة للشهور الثلاثة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى .

إن الادارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية/ معيار المحاسبة الدولي رقم 34 (التقارير المالية المرحلية). ان مسؤوليتنا هي التوصل إلى استنتاج حول هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة استناداً الى مراجعتنا .

نطاق المراجعة :

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي المتعلق بعمليات المراجعة 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للشركة " . إن عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية تتمثل في القيام باستفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى . ان نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا يمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق ، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها .

الاستنتاج:

بناءً على مراجعتنا ، لم تسترّع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "إعداد التقارير المالية المرحلية" .

فقرة تأكيدية:

كما يرد في الإيضاح رقم (8) حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة ، أن بعض الأراضي البالغ كلفتها 4,664,883 دينار كما في 31 آذار 2022 غير مسجلة باسم الشركة وانما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات . ان ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال عقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف .

أمر آخر:

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة وفقاً لتعليمات إدراج الأوراق المالية في بورصة عمان ولأغراض الإدارة.



عن عبيدات والصالح

نبيل محمد عبيدات

اجازة رقم 877

عمان في 27 نيسان 2022

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الموجزة

كما في 31 آذار 2022 (مراجعة غير مدققة)

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	إيضاح	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
8,010,531	8,628,276		النقد والنقد المعادل
461,747	2,051,978	6	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
433,196	518,720	14-أ	ذمم من أطراف ذات علاقة - بالصافي
915,758	915,758	7	شقق جاهزة للبيع
18,326,957	16,143,609	8	أراضي متاحة للبيع
199,698	187,677		الحسابات المدينة المتنوعة
28,347,887	28,446,018		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
4,415,726	3,743,869	9	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
11,623	11,623		الاستثمار في شركة حليفة
10,780	8,520		شيكات برسم التحصيل - طويلة الاجل
53,515	72,269		مشاريع تحت التنفيذ
4,648,061	4,622,242		الاستثمارات العقارية - بالصافي
150,057	218,047		الممتلكات والمعدات - بالصافي
9,289,762	8,676,570		مجموع الموجودات غير المتداولة
37,637,649	37,122,588		مجموع الموجودات

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الموجزة

كما في 31 آذار 2022 (مراجعة غير مدققة)

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	إيضاح	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
149,220	163,610		الذمم الدائنة وشيكات مؤجلة الدفع
8,717	9,721	14-ب	ذمم لأطراف ذات علاقة
85,740	38,561	10	مخصص ضريبة الدخل
1,132,155	1,098,133	11	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,375,832	1,310,025		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق الملكية
34,500,000	34,500,000		رأس المال
36,479	36,479		علاوة الإصدار
2,181,177	2,181,177		الإحتياطي الاجباري
(1,743,637)	(2,363,216)		إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
1,287,798	1,300,185	12	الأرباح المدورة
-	157,938		ربح الفترة
36,261,817	35,812,563		صافي حقوق الملكية
37,637,649	37,122,588		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة الموجزة

لشهور الثلاثة المنتهية في 31 آذار 2022 (مراجعة غير مدققة)

إيضاح	31 آذار 2022	31 آذار 2021
	دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مراجعة)
الإيرادات		
صافي أرباح بيع أراضي	260,008	86,844
إيرادات المراجعة	73,590	81,875
إيرادات أخرى	4,430	17,690
إيراد اجارات	78,461	34,661
أرباح محققة من بيع موجودات مالية من خلال الدخل	-	6,529
مجموع الإيرادات	416,489	227,599
المصاريف		
المصاريف الإدارية والعمومية	(151,489)	(133,953)
مصاريف عمولات ومساحة وتخمين	(6,714)	(15,519)
مصاريف مشاريع وأخرى	(61,787)	(8,601)
خسائر فسخ عقود	-	(22,825)
مجموع المصاريف	(219,990)	(180,898)
ربح الفترة قبل الضريبة	196,499	46,701
ضريبة الدخل	(38,561)	(12,037)
ربح الفترة	157,938	34,664
يضاف : بنود الدخل الشامل الآخر		
صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل	(619,579)	64,127
ارباح بيع موجودات مالية	12,387	-
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للفترة	(449,254)	98,791
	فلس/دينار	فلس/دينار
	0.005	0.001
حصة السهم الأساسية و المخفضة من ربح الفترة	13	

إن الأيضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة الموجزة
للتشهور الثلاثة المنتهية في 31 آذار 2022 (مراجعة غير مدققة)

رأس المال	علاوة الاصدار	الإحتياطي الإجباري	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	الأرباح المدورة	ربح الفترة	الصافي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
للتشهور الثلاثة المنتهية في 31 آذار 2022						
34,500,000	36,479	2,181,177	(1,743,637)	1,287,798	-	36,261,817
-	-	-	-	-	157,938	157,938
-	-	-	(619,579)	-	-	(619,579)
-	-	-	-	12,387	-	12,387
-	-	-	(619,579)	12,387	157,938	(449,254)
34,500,000	36,479	2,181,177	(2,363,216)	1,300,185	157,938	35,812,563
للتشهور الثلاثة المنتهية في 31 آذار 2021						
34,500,000	36,479	2,131,023	(2,340,454)	1,013,439	-	35,340,487
-	-	-	-	-	34,664	34,664
-	-	-	64,127	-	-	64,127
-	-	-	64,127	-	34,664	98,791
34,500,000	36,479	2,131,023	(2,276,327)	1,013,439	34,664	35,439,278

الرصيد في 1 كانون الثاني 2022 (مدققة)

ربح الفترة بعد الضريبة

إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

ارباح بيع موجودات مالية

مجموع الدخل الشامل للفترة

الرصيد في 31 آذار 2022 (مراجعة)

الرصيد في 1 كانون الثاني 2021 (مدققة)

ربح الفترة بعد الضريبة

إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية

مجموع الدخل الشامل للفترة

الرصيد في 31 آذار 2021 (مراجعة)

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة الموجزة

للسهور الثلاثة المنتهية في 31 آذار 2022 (مراجعة غير مدققة)

إيضاح	31 آذار 2022	31 آذار 2021
	دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مراجعة)
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
ربح الفترة قبل الضريبة	196,499	46,701
الاستهلاكات	33,651	30,524
خسائر استبعاد ممتلكات ومعدات	-	284
ارباح بيع موجودات مالية	12,387	-
الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل	242,537	77,509
(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة		
الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل	(1,587,971)	165,022
ذمم من أطراف ذات علاقة	(85,524)	(322,434)
أراضي متاحة للبيع	2,183,348	57,887
الحسابات المدينة المتنوعة	12,021	(93,942)
الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة		
الذمم الدائنة	14,390	(65,175)
ذمم لأطراف ذات علاقة	1,004	-
الحسابات الدائنة المتنوعة	(34,022)	2,379
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	745,783	(178,754)
قبل الضريبة المدفوعة		
الضريبة المدفوعة	(85,740)	(34,971)
صافي النقد الناتج عن (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	660,043	(213,725)
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	(21,310)	-
مشاريع تحت التنفيذ	(18,754)	(6,547)
المدفوع على الممتلكات ومعدات	(1,153)	(27,267)
المدفوع على الاستثمارات العقارية	(1,081)	-
صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	(42,298)	(33,814)
صافي الزيادة (النقص) في رصيد النقد	617,745	(247,539)
النقد والنقد المعادل في بداية الفترة	8,010,531	6,432,830
النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة	8,628,276	6,185,291

10

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (18) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

1- الكيان القانوني والنشاط

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية - شركة مساهمة عامة محدودة بتاريخ 4 نيسان 2005 وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت الرقم (361) في وزارة الصناعة والتجارة والتموين برأسمال مقداره خمسة عشر مليون دينار أردني. وبتاريخ 27 آذار 2006 قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي زيادة رأسمالها بمقدار خمسة عشر مليون دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة ثلاثون مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح خمسة عشر مليون دينار / سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار أردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة. كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المتعقد بتاريخ 24 حزيران 2009 زيادة رأسمالها بمقدار أربعة مليون وخمسمائة ألف دينار / سهم ليصبح رأسمالها بعد الزيادة أربعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف 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 الاسهم والسندات لغايات الشركة.
- التأجير التمويلي.
- إقراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

تم اقرار القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 27 نيسان 2022، و لا تتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة لمساهمي الشركة .

2- أسس اعداد القوائم المالية

- تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة المرفقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (34) (اعداد القوائم المالية المرحلية).
- تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .
- ان الدينار الاردني هو عملة اظهر القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .
- ان القوائم المالية المرحلية الموجزة للشركة لا تتضمن كافة المعلومات والايضاحات المطلوبة للقوائم المالية السنوية والمعدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية و يجب ان تقرأ مع التقرير السنوي كما في 31 كانون الاول 2021، كما ان نتائج اعمال الشهور الثلاثة المنتهية في 31 آذار 2022 لا تمثل بالضرورة مؤشراً عن النتائج المتوقعة للشركة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022، كما انه لم يتم اجراء التخصيص على ارباح الفترة و التي يتم اجراؤها في نهاية السنة.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

3- أسس توحيد القوائم المالية

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

الشركة	تاريخ التملك	كيان الشركة	رأس المال	نسبة التملك	حصة الشركة الام من ربح الشركة التابعة	القيمة الدفترية للاستثمار
شركة هامان العقارية	26 تشرين الثاني 2018	م.م	دينار اردني 5,000	بالمائة 100	دينار اردني 29,536	دينار اردني 113,985

فيما يلي ملخص الموجودات والمطلوبات وإيرادات وأرباح الشركة التابعة :

الشركة	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	ربح الفترة
شركة هامان العقارية	دينار اردني 4,894,725	دينار اردني 4,747,052	دينار اردني 78,461	دينار اردني 29,536

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 المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

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 وواقاتها . 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 ، ويعاد 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 للفترة .

5- السياسات المحاسبية الهامة

التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة للفترة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021 ، باستثناء تطبيق الشركة للمعايير التالية:

المعايير السارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2022 و التي لم تؤثر بشكل جوهري على المبالغ و الإفصاحات الواردة في القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة للشركة:

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - مرجع المفاهيم
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - العقود المثقلة - تكلفة الوفاء بالعقد
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات و الآلات و المعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود

التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية
- معيار المحاسبة الدولي رقم (41) - الزراعة

معايير صادرة و غير سارية المفعول

-المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) عقود التأمين (بما في ذلك تعديلات حزيران 2020 على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17))، حيث يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2023.

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

-تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) و معيار المحاسبة الدولي رقم (28) - بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر و شركته الزميلة أو مشروعه المشترك ، حيث لم يحدد تاريخ السريان بعد و يسمح بالتطبيق المبكر

-تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة ، و تطبيق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 كانون الثاني 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر

-تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - عرض القوائم المالية و بيان الممارسة للمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (2) - اصدار الاحكام النسبية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية ، و يطبق في 1 كانون الثاني 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر و يتم تطبيقه بأثر رجعي

-تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) - السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية و الاخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية ، و يطبق في 1 كانون الثاني 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر

-تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (12) - الضرائب - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالأصول و الالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة ، و يطبق في 1 كانون الثاني 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر

تتوقع ادارة الشركة تطبيق هذه المعايير و التفسيرات و التعديلات الجديدة في القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق و اعتماد هذه المعايير و التفسيرات و التعديلات الجديدة قد لا يكون لها أي أثر جوهري على المعلومات المالية المرحلية الموحدة الموجزة للشركة في فترة التطبيق الاولى.

6- الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

إيضاح	31 آذار 2022	31 كانون الأول 2021	
	دينار أردني	دينار أردني	
	(مراجعة)	(مدققة)	
6 ب	3,579,855	2,194,459	الذمم المدينة
6 ج	38,430	13,430	شيكات برسم التحصيل
6 د	(1,423,992)	(1,601,333)	ذمم الوعد بالبيع
	7,685	5,191	ذمم مستأجرين وأخرى
	2,201,978	611,747	المجموع
	(150,000)	(150,000)	ينزل : تدني الذمم المدينة
	2,051,978	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 الشيكات برسم التحصيل حتى شهر تشرين الاول 2023.

د- تقوم الشركة بابرام 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 شروحات 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 ثابتاً 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 المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

7- الشقق الجاهزة للبيع

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)	
1,040,258	1,040,258	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-	الإضافات خلال الفترة / السنة
1,040,258	1,040,258	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
(124,500)	(124,500)	ينزل : تدني الشقق الجاهزة للبيع
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 .

8- أراضي متاحة للبيع

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)	
7,796,055	7,714,138	أراضي جاهزة متاحة للبيع (مفروزة)
10,530,902	8,429,471	أراضي تحت التطوير متاحة للبيع
18,326,957	16,143,609	المجموع

ب- تتضمن الاراضي المتاحة للبيع قطع اراضي 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 للاراضي 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 .

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

9- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

أ- يتألف هذا البند مما يلي :

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)	
5,824,906	5,740,162	داخل الاردن
		الشركات المساهمة العامة المحدودة (مدرجة)
		محفظة الموجودات المالية
		الشركات محدودة المسؤولية (غير مدرجة)
		محفظة الموجودات المالية
334,458	366,923	المجموع
6,159,364	6,107,085	ينزل احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
(1,743,638)	(2,363,216)	الصافي
4,415,726	3,743,869	

ب- لأغراض عضوية الشركة في مجالس ادارة الشركات المستثمر بها فقد بلغ عدد الاسهم المحجوزة من الاسهم المملوكة في رأس مال الشركات المدرجة 50,000 سهم و بقيمة سوقية بلغت 25,000 دينار اردني .

10- ضريبة الدخل

أ- **تتلخص الحركة التي تمت على ضريبة الدخل فيما يلي :**

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)	
34,971	85,740	رصيد بداية الفترة / السنة
86,748	38,561	ضريبة الدخل للفترة / للسنة (إيضاح 10 ب)
(34,971)	(85,740)	ضريبة الدخل المدفوعة خلال الفترة / السنة
(1,008)	-	مساهمة وطنية نصف سنوية مدفوعة خلال السنة
85,740	38,561	رصيد نهاية الفترة / السنة

ب. **ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :**

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)	
452,481	196,499	الربح المحاسبي
(76,174)	-	أرباح غير خاضعة للضريبة
108,065	20,699	مصروفات غير مقبولة ضريبيا
484,372	217,198	الربح الضريبي
85,805	38,266	ضريبة دخل الشركة الام (الشركة العقارية الاردنية للتنمية)
943	295	المساهمة الوطنية للشركة التابعة (شركة هامن العقارية)
86,748	38,561	مخصص ضريبة الدخل

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

ج- تم قبول ضريبة الدخل للشركة الام لنهاية عام 2018 ضمن نظام العينات، كما تم تقديم كشف التقدير الذاتي للاعوام 2019 الى 2021 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 عامي 2018 و 2021 فقد تم تقديم كشوف التقدير الذاتي و لم يتم مراجعتهما بعد .

11- الحسابات الدائنة المتنوعة

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)	
801,051	801,051	أمانات المساهمين
71,598	59,918	المصاريف المستحقة
158,680	158,680	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
25,060	25,060	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
-	30,657	شيكات مؤجلة الدفع
1,273	633	أخرى
3,849	4,244	أمانات الضمان الاجتماعي وضريبة الخل والمبيعات
31,500	-	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
20,199	17,890	أمانات مستاجرين محتجرة
18,945	-	ايرادات مقبوضة مقدما
1,132,155	1,098,133	المجموع

12- الأرباح المدورة

31 كانون الأول 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مدققة)	دينار أردني (مراجعة)	
1,008,439	1,287,798	رصيد في بداية الفترة / السنة
21,061	-	تعديلات سنوات سابقة
1,029,500	1,287,798	الرصيد الافتتاحي المعدل
365,733	-	ربح السنة بعد الضريبة
(62,281)	12,387	أرباح خسائر بيع موجودات مالية
(45,154)	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
1,287,798	1,300,185	رصيد في نهاية الفترة / السنة

13- حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة

31 آذار 2021	31 آذار 2022	
دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مراجعة)	
34,664	157,938	ربح الفترة بعد الضريبة (دينار)
34,500,000	34,500,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)
0.001	0.005	حصة السهم الاساسيه والمخفضه من ربح الفترة

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

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

14- 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 - بالصافي:

نوع العلاقة	طبيعة التعامل	31 آذار 2022	31 كانون الأول 2021
		دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
الشركة الثانية العقارية	شركة حليفة	195,138	195,138
شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية	شركة شقيقة	325,429	244,905
الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	شركة شقيقة	56	2,154
الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	شركة شقيقة	4,731	21,035
شركة المصانع العربية للاغذية والاستثمار	شركة شقيقة	3,402	3,213
الشركة التطبيقية للطاقة	شركة شقيقة	3,100	3,042
	شركة مملوكة		
	لرئيس مجلس		
	الادارة		
شركة الزوفا لتطوير برامج الكمبيوتر	ايجارات	4,770	161
المجموع		536,626	469,648
ينزل ايرادات مؤجلة غير متحققة		(17,906)	(36,452)
الصافي		518,720	433,196

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

نوع العلاقة	طبيعة التعامل	31 آذار 2022	31 كانون الأول 2021
		دينار أردني (مراجعة)	دينار أردني (مدققة)
شركة مستشفى ابن الهيثم	شركة شقيقة	9,721	8,717
المجموع		9,721	8,717

الشركة العقارية الأردنية للتنمية
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة الموجزة (مراجعة غير مدققة)

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

نوع العلاقة	طبيعة التعامل	31 آذار 2022	31 آذار 2021
		دينار أردني	دينار أردني
شركة الامناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية	شركة شقيقة	104,609	6,815
الشركة الدولية للاستثمارات الطبية	شركة شقيقة	375	375
الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار	شركة شقيقة	6,852	6,815
شركة المصانع العربية للأغذية والاستثمار	شركة شقيقة	1,312	1,312
الشركة التطبيقية للطاقة	شركة شقيقة	609	609
شركة مستشفى ابن الهيثم	شركة شقيقة	1,004	582
المجموع	تامين صحي	114,761	16,508

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

رواتب ومنافع أخرى	31 آذار 2022	31 آذار 2021
	دينار أردني	دينار أردني
	22,200	21,150

15- القضايا

يوجد قضايا مقامة من الشركة ضد عدد من العملاء بقيمة **55,273** دينار أردني، ما زالت منظورة امام القضاء.
كما يوجد قضايا مقامة من الغير ضد الشركة بمبلغ **7,971** دينار اردني ما زالت منظورة امام القضاء.

16- ادارة المخاطر

تتعرض الشركة بشكل عام لمخاطر مالية ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق خاصة في ظل جائحة كورونا، و بوجه عام فان اهداف و سياسات الشركة في ادارة المخاطر المالية التي تتعرض لها القوائم المالية، و قد تم الافصاح عنها في القوائم المالية و كذلك القوائم المالية للشركة كما في **31 كانون الاول 2021**.

17- الأحداث اللاحقة

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

18- 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.