

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2023

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
32-9	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

نطاق التدقيق

- لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة للشركة والتي تشمل ما يلي :
- قائمة المركز المالي الموحد كما في 31 كانون الاول 2023 .
 - قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ .
 - قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ .
 - قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ .
 - ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تشمل السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات توضيحية اخرى.

الرأي

في رأينا ، ان القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة كما في 31 كانون الاول 2023 وادائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك 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 .
في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

الاستقلالية

اننا 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".

فقرة توكيدية

كما يرد في الإيضاح رقم (9) حول القوائم المالية الموحدة المرفقة ، أن بعض الأراضي البالغ كلفتها 4,453,127 دينار كما في 31 كانون الأول 2023 غير مسجلة باسم الشركة وانما مسجلة باسم المالكين السابقين لتلك العقارات . ان ملكية الشركة للعقارات مثبتة من خلال اتفاقيات و عقود وسندات رهن ووكالات غير قابلة للعزل موقعة مع تلك الأطراف.

أمور التدقيق الأساسية

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



تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل للشركة العقارية الاردنية للتنمية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023

أراضي معدة للبيع
تمتلك الشركة أراضي معدة للبيع بقيمة 15,270,084 دينار كما في 31 كانون الأول 2023 (ايضاح 9). بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية يتوجب على الشركة تسجيل الأراضي المعدة للبيع بالكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ايهما اقل لهذه الموجودات وقياس الانخفاض في قيمتها إن وجد، إن هذه الامور تتطلب من الادارة الكثير من الاجتهادات والتقدير لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق، حيث تم تطبيق هذه الاجتهادات والتقدير على مدخلات عملية القياس عن طريق التخمينات العقارية من المخمين العقاريين. وبناءً عليه، كانت عملية تقدير القيمة القابلة للتحقق لهذه الموجودات من قبل الإدارة أمراً هاماً لتدقيقنا.

ومن أهم إجراءات التدقيق التي قمنا بها:
تضمنت إجراءات التدقيق تقييم إجراءات الرقابة الداخلية حول تحديد القيمة العادلة للأراضي المعدة للبيع ومقارنتها مع القيمة الدفترية لتحديد فيما إذا كان هنالك أي انخفاض في قيمتها، إضافة إلى تقييم التقديرات المتبعة من قبل إدارة الشركة لتحديد القيمة القابلة للتحقق للأراضي المعدة 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 مخمينين عقاريين وغيرها من المدخلات التي تم مراجعتها، لقد قمنا أيضاً بكفاية افصاحات الشركة حول التقديرات المهمة.

معلومات أخرى

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

من خلال قيامنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة، 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 الموحدة أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاءً جوهريّة.

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومسؤولة عن إعداد نظام رقابة داخلي والذي تعتبره الإدارة ضرورياً 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 الأمور 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 الموحدة

إن اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكننا 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 الموحدة.



تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل للشركة العقارية الاردنية للتنمية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023
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 يشمل 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 ، فانه 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 الافصاحات .

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

21 كانون الثاني 2024

الشركة العقارية الأردنية للتنمية

شركة مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2023

2022	2023	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
7,731,045	5,465,369	6	النقد والنقد المعادل
807,360	332,425	7	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
216,988	210,001	أ 24	ذمم من أطراف ذات علاقة
672,158	-	8	الشقق المعدة للبيع - بالصافي
-	1,519,678		البضاعة لدى الغير
15,630,067	15,194,765	9	الاراضي المعدة للبيع - بالصافي
276,848	277,931	10	الحسابات المدينة المتنوعة
25,334,466	23,000,169		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
6,948,953	9,262,595	11	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
10,321	9,332	12	الاستثمار في شركة حليفة
54,235	5,490	13	مشاريع تحت التنفيذ
4,578,482	4,536,941	14	الاستثمارات العقارية - بالصافي
121,608	86,304	15	الممتلكات والمعدات - بالصافي
11,713,599	13,900,662		مجموع الموجودات غير المتداولة
37,048,065	36,900,831		مجموع الموجودات

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (31) 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 2023

2022	2023	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
110,684	82,572		الذمم الدائنة
29,525	313,711	24 ب	ذمم لأطراف ذات علاقة
19,978	-	16	مخصص ضريبة الدخل
1,443,684	1,293,147	17	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,603,871	1,689,430		مجموع المطلوبات المتداولة
			<u>حقوق الملكية</u>
34,500,000	34,500,000	18	رأس المال المصرح به و المدفوع
36,479	36,479	18	علاوة الإصدار
2,181,177	2,220,625	18	الإحتياطي الاجباري
(1,846,527)	(2,363,505)	18	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
573,065	817,802	18	الأرباح المدورة
35,444,194	35,211,401		صافي حقوق الملكية
37,048,065	36,900,831		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (31) 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 2023

2022	2023	ايضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			الإيرادات
232,985	105,461	19	صافي أرباح بيع أراضي
304,154	359,423	20	إيراد ارباح الودائع
94,467	217,401		ارباح موزعة
336,841	378,784		إيراد إيجارات
43,763	192,825	21	إيرادات أخرى
1,012,210	1,253,894		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(595,471)	(628,735)	22	المصاريف الإدارية والعمومية
(24,455)	(12,664)		مصاريف عمولات ومساحة وتخمين
(5,679)	(8,164)		مصاريف المشاريع
-	(11,961)		خسائر فسخ عقود ومصاريف أخرى
-	(172,158)		خسائر بيع شقق
(70,000)	-		تدني ذمم مدينة
(243,600)	-		(خسارة) انخفاض قيمة شقق معدة للبيع
(448,747)	-		(خسارة) انخفاض قيمة أراضي معدة للبيع
(1,302)	(989)	12	حصة الشركة في (خسائر) الشركة الحليفة
(320,000)	-		التزامات محتملة
(1,709,254)	(834,671)		مجموع المصاريف
(697,044)	419,223		ربح (خسارة) السنة قبل الضريبة
(34,820)	(25,203)	16	ضريبة الدخل
475	-		المردود من مساهمة وطنية سنوات سابقة
(731,389)	394,020		ربح (خسارة) السنة
			يضاف : بنود الدخل الشامل الآخر
(102,890)	(516,978)		صافي التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات
16,656	(109,835)		المالية من خلال الدخل الشامل
(817,623)	(232,793)		ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية
			مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة
فلس / دينار	فلس / دينار		
(0.021)	0.011	23	حصة السهم الأساسية و المخفضة من ربح (خسارة) السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (31) 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 2023

إحتياطي القيمة إعانة للموجودات المالية *	الإحتياطي الإجباري	علاوة الإصدار	رأس المال	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الارباح المدورة	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
الصافي	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
35,444,194	573,065	(1,846,527)	2,181,177	36,479	34,500,000	-	-	-	-
394,020	394,020	-	-	-	-	-	-	-	-
(109,835)	(109,835)	-	-	-	-	-	-	-	-
(516,978)	-	(516,978)	-	-	-	-	-	-	-
(232,793)	284,185	(516,978)	-	-	-	-	-	-	-
-	(39,448)	-	39,448	-	-	-	-	-	-
35,211,401	817,802	(2,363,505)	2,220,625	36,479	34,500,000	-	-	-	-

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2023
الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
ربح السنة بعد الضريبة
خسائر بيع موجودات مالية/ دخل شامل
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
مجموع (الخصلة) الشاملة
المحول الى الإحتياطي الإجباري
الرصيد في 31 كانون الاول 2023

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022
الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
(خسارة) السنة بعد الضريبة
ارباح بيع موجودات مالية/ دخل شامل
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
مجموع (الخصلة) الشاملة
الرصيد في 31 كانون الاول 2022

* وفقاً لتعليمات هيئة الأوراق المالية فإنه يجب تصنيف ارباح المتاجرة ضمن قائمة حقوق الملكية.

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (31) 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 2023

2022	2023	إيضاح	
دينار أردني	دينار أردني		
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(697,044)	419,223		ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
135,013	141,575	15 ، 14	الاستهلاكات
70,000	-		تدني ذمم مدينة
243,600	-		خسارة انخفاض قيمة شقق متاحة للبيع
448,747	-		خسارة انخفاض قيمة اراضي معدة للبيع
-	(4,375)		ارباح بيع ممتلكات و معدات
1,150	-		خسائر بيع موجودات استثمارات عقارية
1,302	989	12	حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
(304,154)	(359,423)		ايراد ارباح الودائع
(101,386)	197,989		<u>الربح التشغيلي قبل التغير في بنود رأس المال العامل</u>
			<u>(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة</u>
(404,833)	474,935		الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل
216,208	6,987		ذمم من أطراف ذات علاقة
-	672,158		شقق معدة للبيع
2,248,143	435,302		الاراضي المعدة للبيع
-	(1,519,678)		البضاعة
(91,992)	(1,083)		الحسابات المدينة المتنوعة
			<u>الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة</u>
(38,536)	(28,112)		الذمم الدائنة
20,808	284,186		ذمم لأطراف ذات علاقة
311,527	(150,537)		الحسابات الدائنة المتنوعة
2,159,939	372,147		<u>صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية قبل الضريبة المدفوعة</u>
(78,948)	(62,706)	16	الضريبة المدفوعة
2,080,991	309,441		<u>صافي النقد الناتج عن الأنشطة التشغيلية</u>
			<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
1,084,027	721,096		المتحصلات من بيع موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
(3,709,804)	(3,644,026)		المدفوع لشراء موجودات مالية من خلال الدخل الشامل
-	13,150		المتحصلات من بيع ممتلكات و معدات
(720)	48,745		المدفوع على مشاريع تحت التنفيذ
(1,343)	(3,543)	14	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(37,488)	(69,962)	15	المدفوع على الاستثمارات العقارية
697	-		المتحصلات من بيع موجودات استثمارات عقارية
304,154	359,423		ايراد ارباح الودائع
(2,360,477)	(2,575,117)		<u>صافي النقد (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية</u>
(279,486)	(2,265,676)		<u>صافي (النقص) في رصيد النقد</u>
8,010,531	7,731,045		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
7,731,045	5,465,369		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (31) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها

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 الاسهم والسندات لغايات الشركة.
- التأجير التمويلي.
- إقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

تم اقرار القوائم المالية الموحدة المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 21 كانون الثاني 2024 ، وتتطلب 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 :

القيمة الدفترية للاستثمار	حصة الشركة الأم من ارباح الشركات التابعة	نسبة التملك بالمائة	رأس المال دينار اردني	كيان الشركة	تاريخ التملك	الشركة
دينار اردني 5,000	دينار اردني 253,442	100	5,000	ذ.م.م	26 تشرين الثاني 2018	شركة هلمان العقارية
5,000	(410)	100	5,000	ذ.م.م	05 تشرين الثاني 2023	شركة هلمان للوساطة وتطوير المشاريع

فيما يلي ملخص الموجودات والمطلوبات وإيرادات وأرباح الشركة التابعة :

الشركة	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	ربح السنة
شركة هلمان العقارية	دينار اردني 9,749,091	دينار اردني 9,502,777	دينار اردني 515,679	دينار اردني 253,442
شركة هلمان للوساطة وتطوير المشاريع	83,660	83,878	-	(410)

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 التخليص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى تاريخ التخليص 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 الاردنية 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 .

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 الإيرادات 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 التغيرات 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 اساس 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

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 2022، باستثناء تطبيق الشركة للمعايير التالية:

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 2023 .

- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض القوائم المالية المنفصلة - تصنيف المطلوبات .
- * الموجودات الضريبية المؤجلة و الالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12.
- * بيع أو المساهمة في الأصول بين مستثمر و شركته التابعة أو مشروع مشترك - تعديلات على المعيار الدولي لأعداد التقارير المالية الدولي رقم 10 و معيار المحاسبة الدولي رقم 28 .
- * المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (عقود التأمين).
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 8 (تعريف التقديرات المحاسبية)
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 (الأفصاح عن السياسات المحاسبية) وبيان الممارسات رقم 2 المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية.

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 انتمائية متوقعة لجميع ادوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة. تستند الخسائر الانتمائية المتوقعة الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد و جميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها، مخصصة عند تقدير سعر الفائدة الاصيلي. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع ضمانات محتفظ بها او تحسينات انتمائية 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.

الاراضي المعدة للبيع

يتم الاعتراف بالاراضي المعدة للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، و تشتمل الاراضي المعدة للبيع كافة تكاليف التمويل و التكاليف الاخرى المتكبدة في سبيل حيازة الاراضي وتكاليف البناء، و تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق السعر المقدر للبيع في سياق النشاط العادي.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل

ان 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 او 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 اسعار سوقية في اسواق 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 اسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل .

يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل مريحة ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات 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 الى 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 اطفائها في حال وجود تغير على حقوق ملكية الشركات الزميلة فانه يتم اظهار هذه التغيرات ان وجدت في قائمة التغيرات في حقوق الملكية للشركة .
في حال اعداد قوائم مالية منفصلة للشركة كمنشأة مستقلة يتم اظهار الاستثمار في الشركة الحليفة بالقيمة العادلة .

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر مشاريع تحت التنفيذ بالتكلفة و تتضمن تكلفة الاراضي (ان وجدت) و تكلفة التطوير و المصاريف المباشرة، لا يتم البدء باستهلاك مشاريع تحت التنفيذ حتى يتم الانتهاء منها و تصبح جاهزة للاستخدام .

الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه اما لكسب ايرادات ايجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما و لكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات الشركة الاعتيادية، و لا يستخدم في الانتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض ادارية.

يتم اظهار الاستثمارات العقارية بشكل أولي بالتكلفة، و يتم الافصاح عن قيمتها العادلة ضمن ايضاحات القوائم المالية و التي يتم تقديرها سنوياً من قبل خبير عقاري مستقل بناءً على الاسعار السوقية لتلك العقارات ضمن سوق عقاري نشط.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية كموجودات فقط اذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بها الى الشركة و يمكن قياس تكلفة الاستثمارات العقارية بموثوقية و يتم تسجيلها مبدئياً بتكلفتها متضمنة تكاليف العملية في القياس المبدئي. تعالج الاستثمارات العقارية بحسب نموذج التكلفة مطروحاً منه التكاليف المقدرة لاتمام عملية البيع .

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 فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى قيمة الممكن استردادها 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 .

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

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

مخصص ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على اساس الارباح الخاضعة للضريبة وفقاً للقانون رقم 38 لسنة 2018، وتختلف الارباح الخاضعة للضريبة عن الارباح المعلنة في قائمة الدخل لان الارباح المعلنة تشمل ايرادات غير خاضعة للضريبة او مصاريف غير قابلة للتزليل في السنة المالية وانما في سنوات لاحقة او الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً او بنود ليست خاضعة او مقبولة للتزليل لاغراض ضريبية.
تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والانظمة والتعليمات .

تحقق الإيرادات

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

الخطوة الاولى : 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 سلع او تنفيذ خدمة الى العميل

الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة

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

الخطوة الرابعة : تخصيص سعر المعاملة

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على اكثر 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 وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .
تمثل المبالغ المعترف بها كمخصصات افضل تقدير للمبالغ المطلوبة لتسوية الالتزام كما في تاريخ القوائم المالية مع الاخذ بعين الاعتبار المخاطر وعدم التيقن المرتبط بالالتزام ، عندما يتم تحديد قيمة المخصص على اساس التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالي فان قيمته الدفترية تمثل القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية .
عندما يكون من المتوقع ان يتم استرداد بعض او كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة من اطراف اخرى لتسوية المخصص ، يتم الاعتراف بالذمة المدينة ضمن الموجودات اذا كان استلام التعويضات فعليا مؤكدا ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

القيمة العادلة

ان اسعار الاغلاق (شراء موجودات / بيع مطلوبات) بتاريخ القوائم المالية في اسواق نشطة تمثل القيمة العادلة للادوات والمشتقات المالية التي لها اسعار سوقية .
في حال عدم توفر اسعار معلنة او عدم وجود تداول نشط لبعض الادوات والمشتقات المالية او عدم نشاط السوق يتم تقدير قيمتها العادلة بعدة طرق منها :
- مقارنة بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .
- تحليل التدفقات النقدية المستقبلية وخصم التدفقات النقدية المتوقعة بنسبة مستخدمة في اداة مالية مشابهة لها .
- مقارنة بالقيمة السوقية الحالية لأداة مالية مشابهة لها الى حد كبير .
- نماذج تسعير الخيارات .
- تقييم الموجودات و المطلوبات المالية طويلة الاجل و التي لا تستحق عليها فوائد بموجب خصم التدفقات النقدية و بموجب سعر الفائدة الفعالة، و يتم اطفاء الخصم / العلاوة ضمن ايرادات الفوائد المقبوضة / المدفوعة في قائمة الدخل الشامل للسنة.
تهدف طرق التقييم الى الحصول على قيمة عادلة تعكس توقعات السوق وتأخذ بالاعتبار العوامل السوقية واية مخاطر او منافع متوقعة عند تقدير قيمة الادوات المالية ، وفي حال وجود ادوات مالية يتعذر قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم اظهارها بالتكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها .

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية) .

أرباح الأسهم الموزعة

يتم الاعتراف بأرباح الاسهم الموزعة عند الاعلان عنها من قبل الشركات المستثمر بها .

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 .

البضاعة

تظهر البضاعة بالكلفة أو صافي القيمة التحصيلية أيهما أقل وتحدد التكلفة وفقاً لطريقة الوارد أولاً صادر أولاً.

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 :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
8,090	10,901
222,955	94,845
7,500,000	5,359,623
7,731,045	5,465,369

الصندوق العام
النقد لدى البنوك - حسابات جارية
النقد لدى البنوك - حسابات ودائع (6 ب)
المجموع

ب. تتراوح نسبة الارباح المحنسة على حسابات الودائع البنكية من 6 % الى 6.06% و تستحق تلك الودائع بشكل سنوي .

7- الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
2,611,545	2,851,923
20,785	6,161
(1,619,521)	(2,326,036)
14,551	20,377
1,027,360	552,425
(220,000)	(220,000)
807,360	332,425

الذمم المدينة
شيكات برسم التحصيل - قصيرة الاجل (7 ب)
ذمم الوعد بالبيع (7 ج)
ذمم مستأجرين و أخرى
المجموع
ينزل : تدني الذمم المدينة (7 د)
الصافي

ب. يمتد إستحقاق شيكات برسم التحصيل حتى 30 نيسان 2024.

ج. تقوم الشركة بابرار 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 تدميم 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.

د. تتلخص الحركة التي تمت على تدني الذمم المدينة فيمالي:

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
150,000	220,000
70,000	-
220,000	220,000

الرصيد في بداية السنة
اضافات السنة
الرصيد في نهاية السنة

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

8- الشقق المعدة للبيع - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
1,040,258	-
(368,100)	-
672,158	-

شقق معدة للبيع
ينزل : خسارة انخفاض قيمة شقق معدة للبيع (8 ج)
الصافي

ب. تم بيع الشقق جميعها خلال عام 2023 ونتج عن ذلك خسائر بقيمة (172,158) دينار .

ج. تتلخص الحركة التي تمت على خسارة انخفاض قيمة شقق معدة للبيع فيما يلي:

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
124,500	368,100
243,600	(368,100)
368,100	-

الرصيد في بداية السنة
إضافات السنة
الرصيد في نهاية السنة

9- أراضي معدة للبيع - بالصافي

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
7,787,085	7,237,379
8,291,729	8,032,705
16,078,814	15,270,084
(448,747)	(75,319)
15,630,067	15,194,765

أراضي جاهزة (مفروزة) معدة للبيع
أراضي تحت التطوير معدة للبيع
المجموع
ينزل : خسارة انخفاض قيمة أراضي معدة للبيع (9 د)
الصافي

ب. تتضمن الأراضي المعدة للبيع قطع أراضي مفروزة بقيمة 1,349,410 دينار و غير مفروزة بقيمة 3,103,717 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 المعدة للبيع المفروزة 9,480,195 دينار و غير المفروزة 11,891,417 دينار (مجموع التخمينات العقارية 21,371,612 دينار) وذلك من واقع تقدير خبيرين عقاريين مرخصين .

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

د. تتلخص الحركة التي تمت على خسارة انخفاض قيمة اراضي معدة للبيع فيمايلي:

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
-	448,747	الرصيد في نهاية السنة
448,747	-	اضافات السنة
-	(373,428)	حذوفات السنة
<u>448,747</u>	<u>75,319</u>	الرصيد في نهاية السنة

10- الحسابات المدينة المتنوعة

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
8,519	18,716	مصاريف مدفوعة مقدما
31,727	7,418	أمانات ضريبة الدخل
24,697	6,797	تأمينات مستردة
2,029	2,047	ذمم موظفين
2,776	4,130	سلف نفقات
201,254	220,024	أرباح ودائع مستحقة
5,846	1,274	أخرى
-	17,525	مخصص ضريبة دخل - ايضاح 16
<u>276,848</u>	<u>277,931</u>	المجموع

11- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
		<u>داخل الاردن</u>
		<u>الشركات المساهمة العامة المحدودة (مدرجة)</u>
8,432,312	10,440,024	محفظة الموجودات المالية
		<u>الشركات محدودة المسؤولية (غير مدرجة)</u>
363,168	305,846	محفظة الموجودات المالية
		<u>خارج الاردن</u>
		<u>الشركات المساهمة العامة المحدودة (مدرجة)</u>
-	548,716	محفظة الموجودات المالية
<u>8,795,480</u>	<u>11,294,586</u>	المجموع
(1,846,527)	(2,031,991)	ينزل: احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية
<u>6,948,953</u>	<u>9,262,595</u>	الصافي

ب. لأغراض عضوية الشركة في مجالس ادارة الشركات المستثمر بها فقد بلغ عدد الاسهم المحجوزة من الاسهم المملوكة في رأس مال الشركات المدرجة 70,000 سهم و بقيمة سوقية بلغت 41,700 دينار اردني .

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

12- الاستثمار في شركة حليفة

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

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
		داخل الأردن
		شركة الثابتة العقارية - محدودة المسؤولية (غير مدرجة)
11,623	10,321	الرصيد في بداية السنة
(1,302)	(989)	حصة الشركة في (خسائر) الشركة الحليفة
10,321	9,332	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 أعمال الشركة الحليفة :

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
425,602	423,333	الموجودات
404,959	404,669	المطلوبات
-	-	الإيرادات
(1,302)	(989)	حصة الشركة من نتائج الأعمال

13- مشاريع تحت التنفيذ

يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023	تاريخ الانتهاء	نسبة الانجاز	التكلفة التقديرية	
دينار اردني	دينار اردني	المتوقع	بالمائة	دينار اردني	
48,863	-	آذار 2023	100	50,000	مساعد المبنى
5,372	5,490	آذار 2024	10 - 95	6,500	تحسينات المبنى
54,235	5,490				المجموع

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

14- الاستثمارات العقارية - بالصافي
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	المساعد	مطابخ	أجهزة و معدات مكتبية	الأجهزة الكهربائية	الأثاث و المفروشات و الديكورات	تحسينات المباني	المباني	الأراضي	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
4,964,811	-	42,638	9,513	63,019	165,035	121,203	3,096,185	1,467,218	التكلفة في بداية السنة
69,962	50,243	-	9,664	650	1,277	8,128	-	-	إضافات السنة
5,034,773	50,243	42,638	19,177	63,669	166,312	129,331	3,096,185	1,467,218	التكلفة في نهاية السنة
الاستهلاك المتراكم									
386,329	-	25,042	5,467	30,157	73,640	4,328	247,695	-	الاستهلاك المتراكم في بداية السنة
111,503	3,768	6,396	2,732	9,476	24,858	2,350	61,923	-	استهلاكات السنة
497,832	3,768	31,438	8,199	39,633	98,498	6,678	309,618	-	الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة
4,536,941	46,475	11,200	10,978	24,036	67,814	122,653	2,786,567	1,467,218	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2023
4,578,482	-	17,596	4,046	32,862	91,395	116,875	2,848,490	1,467,218	القيمة الدفترية كما في 31 كانون الأول 2022

ب. تشمل الاستثمارات العقارية في المباني و الممتلكات و المعدات التي تحتونها المقامة على قطعة أرض رقم 2013 حوض رقم 6 ذهبية قرية بدران من أراضي شمل عمان.
ج. بلغت القيمة السوقية للاستثمارات العقارية 4,664,099 دينار و ذلك من واقع تقدير خبير عقاري .

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

15- الممتلكات والمعدات - 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
103,286	60,838	59,050	223,174
1,140	2,403	-	3,543
-	-	(18,000)	(18,000)
104,426	63,241	41,050	208,717
التكلفة			
التكلفة في بداية السنة			
إضافات السنة			
حذوفات			
التكلفة في نهاية السنة			
39,350	31,573	30,643	101,566
13,922	7,293	8,857	30,072
-	-	(9,225)	(9,225)
53,272	38,866	30,275	122,413
51,154	24,375	10,775	86,304
63,936	29,265	28,407	121,608
الاستهلاك المتراكم			
الاستهلاك المتراكم في بداية السنة			
استهلاكات السنة			
حذوفات			
الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة			
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2023			
القيمة الدفترية كما في 31 كانون الاول 2022			

ب. تبلغ تكلفة الممتلكات والمعدات المستهلكة بالكامل و لا زالت قيد الاستخدام 27,375 دينار كما في 31 كانون الاول 2023
(27,175 دينار كما في 31 كانون الاول 2022).

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

16- ضريبة الدخل

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

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
85,740	19,978
34,820	25,203
(64,106)	(23,019)
(14,842)	(152)
(475)	-
(21,159)	(39,535)
19,978	(17,525)

الرصيد في بداية السنة
ضريبة الدخل للسنة (إيضاح 16 ب)
ضريبة الدخل المدفوعة خلال السنة
ضريبة دخل نصف سنوية مدفوعة خلال السنة
المردود من مخصص المساهمة الوطنية لانتفاء الحاجة منه
أقفال امانات ضريبة دخل ارباح ودائع في مخصص الضريبة
الرصيد في نهاية السنة (يحول الى الحسابات المدينة المتنوعة)

ب. ملخص تسوية (الخسارة) المحاسبية مع الربح الضريبي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
(697,044)	419,223
(237,295)	(523,090)
1,027,687	34,782
93,348	(69,085)
17,787	-
17,033	25,203
34,820	25,203

ربح / خسارة السنة المحاسبي
أرباح غير خاضعة للضريبة
مصروفات غير مقبولة ضريبيا
الربح الضريبي
ضريبة دخل الشركة الام
ضريبة دخل الشركة التابعة
مخصص ضريبة الدخل

ج. تم قبول ضريبة الدخل للشركة الأم لنهاية عام 2022 ضمن نظام العينات، كما تم تقديم كشوف التقدير الذاتي ضمن المدة القانونية لعامي 2019 و 2020 و لم تراجع بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل و المبيعات وبحسب رأس المستشار الضريبي فإنه لا داعي لاخذ مخصص ضريبة دخل للشركة الام للعام 2023 .

تم قبول اقرارات ضريبة الدخل للشركة التابعة (هامن العقارية) حتى عام 2022 باستثناء عام 2021 تم تقديم الاقرار ضمن المدة القانونية ولم تراجع بعد من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

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

17- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
797,059	795,593	امانات المساهمين
73,817	62,563	مصاريف مستحقة
158,680	-	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
25,060	-	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب
5,758	8,292	أخرى
3,409	4,213	امانات الضمان الاجتماعي و ضريبة الدخل و المبيعات
-	39,397	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
21,373	24,575	امانات مستأجرين محتجرة
38,528	38,514	ايرادات مستحقة القبض
320,000	320,000	مخصص التزامات محتملة
1,443,684	1,293,147	المجموع

18- حقوق الملكية

- رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (34,500,000) دينار أردني مقسم الى (34,500,000) سهم بقيمة أسمية 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 وتفصيله كما يلي :

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
(1,743,637)	(1,846,527)	الرصيد في بداية السنة
(102,890)	(516,978)	صافي التغير في الاحتياطي خلال السنة
(1,846,527)	(2,363,505)	الرصيد في نهاية السنة

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

- الأرباح المدورة

تتخصص الحركة التي تمت على الأرباح المدورة فيما يلي:

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
1,287,798	573,065
(731,389)	394,020
16,656	(109,835)
-	(39,448)
573,065	817,802

الرصيد في بداية السنة
ربح / خسارة السنة
أرباح (خسائر) بيع موجودات مالية
المحول للاحتياطي الاجباري
الرصيد في نهاية السنة

19- صافي أرباح بيع أراضي
يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
241,024	106,976
(8,039)	(1,515)
232,985	105,461

أرباح بيع أراضي
ينزل: خصم مسموح به
الصافي

20- إيرادات أرباح الودائع
يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
304,154	359,423
304,154	359,423

إيرادات أرباح وودائع لدى بنوك محلية
المجموع

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

21- إيرادات أخرى

يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
44,913	188,450
(1,150)	-
-	4,375
43,763	192,825

أخرى

(خسائر) بيع موجودات استثمارات عقارية
ارباح بيع ممتلكات ومعدات
المجموع

22- المصاريف الإدارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
187,175	193,104
19,459	21,167
-	16,250
135,013	141,576
32,493	24,461
3,152	3,656
2,776	3,528
30,891	43,876
37,777	11,739
9,699	9,474
2,852	3,912
32,400	32,400
-	39,397
11,742	11,931
13,126	12,653
17,746	7,561
7,188	9,537
14,038	11,500
24,354	24,301
2,610	2,708
3,596	1,288
7,384	-
-	2,716
595,471	628,735

رواتب وأجور وملحقاتها
مساهمة الشركة في الضمان الإجتماعي
اتعاب إدارية
الاستهلاكات
رسوم ورخص حكومية
دعاية وإعلان
التأمين الصحي
مياه وكهرباء و هاتف و انترنت
رسوم قضائية ومحاماه
مصاريف سيارات و تنقلات
قرطاسية ومطبوعات
تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
أتعاب مهنية
ضيافة ونظافة
صيانة وأصلاحات
أخرى
مصاريف ضريبة الدخل
ضريبة مسققات مباني
مصاريف تأمين المبنى
مصاريف حراسة
مصاريف سفر
ديون معدومة
المجموع

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

23- حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) ربح السنة
يتألف هذا البند مما يلي :

2022	2023
دينار أردني	دينار أردني
(731,389)	394,020
34,500,000	34,500,000
(0.021)	0.011

ربح / خسارة السنة
المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)
حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح (خسارة) السنة

ان الحصة المخفضة للسهم من (خسارة) ربح السنة مساوية للحصة الاساسية للسهم من (خسارة) ربح السنة .

24- 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 :

2022	2023	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			الشركة الثانية العقارية
195,138	195,138	تمويل	شركة حليفة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
1,471	-	تمويل و اجارات	شركة شقيقة	شركة المصانع العربية الدولية للأغذية و الاستثمار
70	-	اجارات	شركة شقيقة	الشركة التطبيقية للطاقة
4,563	4,563	اجارات	شركة شقيقة	
			شركة مملوكة	
			لرئيس مجلس	
15,746	10,300	اجارات	الادارة	شركة الزوفا التجارية
216,988	210,001			المجموع

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

2022	2023	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار أردني	دينار أردني			شركة مستشفى ابن الهيثم
11,489	2,174	تأمين صحي	شركة شقيقة	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
877	1,317	تمويل و اجارات	شركة شقيقة	
		وساطة مالية و		
17,159	293,495	اجارات	شركة شقيقة	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
-	13,373	تمويل	شركة شقيقة	شركة التحديث للاستثمارات العقارية
	3,352	اجارات	شركة شقيقة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
29,525	313,711			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 :

2022	2023	طبيعة التعامل	نوع العلاقة
دينار أردني	دينار أردني		
27,675	27,675	ايراد ايجار	شركة الامناء للاستثمار وادارة المحافظ المالية
1,800	1,800	ايراد ايجار	الشركة الدولية للاستثمارات الطبية
78,571	78,571	ايراد ارباح موزعة	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
32,715	32,715	ايراد ايجار	الشركة العربية الدولية للتعليم والاستثمار
6,300	6,300	ايراد ايجار	شركة المصانع العربية للاغذية والاستثمار
2,925	-	ايراد ايجار	الشركة التطبيقية للطاقة
			شركة الزوفا لتطوير برامج الكمبيوتر
5,025	5,025	ايراد ايجار	شركة الزوفا التجارية
			شركة مستشفى ابن الهيثم
5,000	20,400	ايراد ايجار	المجموع
(2,772)	(3,528)	تأمين صحي	
<u>157,239</u>	<u>168,958</u>		

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

2022	2023	
دينار أردني	دينار أردني	
106,071	108,754	رواتب ومنافع أخرى

25- القضايا

يوجد قضايا مقامة من الشركة الأم بمواجهة عدد من العملاء بقيمة 140,145 دينار أردني، ما زالت منظورة امام القضاء ، كما يوجد قضايا مقامة من الغير بمواجهة الشركة الأم بمبلغ 54,437 دينار اردني، ما زالت منظورة أمام القضاء ايضاً.

كما يوجد قضايا مقامة من الشركة التابعة مقامة ضد الغير بقيمة 1,475 دينار ما زالت منظوره امام القضاء.

26- 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 ادارتها بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تقنية و تسويقية مختلفة. يتم تضمين المعلومات المتعلقة بنتائج كل قطاع ضمن التقرير أدناه. يقاس الاداء بناءً على ربح القطاع قبل الضريبة، كما وردت تقارير الإدارة الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل إدارة الشركة، يتم استخدام ربح القطاع لقياس الاداء حيث تعتقد الإدارة ان 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.

2023

النشاط الرئيس	اسهم	أخرى	الإجمالي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
484,245	217,401	552,248	1,253,894
22,163,535	9,271,927	5,465,369	36,900,831
125,652	-	1,563,778	1,689,430
-	-	73,505	73,505
-	-	141,575	141,575

الإيرادات
الموجودات والمطلوبات
الموجودات
المطلوبات
معلومات القطاعات الأخرى
المصاريف الرأسمالية
الاستهلاكات

2022

النشاط الرئيس	اسهم	أخرى	الإجمالي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
569,826	94,467	347,917	1,012,210
22,357,746	6,959,274	7,731,045	37,048,065
133,718	-	1,470,153	1,603,871
-	-	38,831	38,831
-	-	135,013	135,013

الإيرادات
الموجودات والمطلوبات
الموجودات
المطلوبات
معلومات القطاعات الأخرى
المصاريف الرأسمالية
الاستهلاكات

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

27- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2023			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
5,465,369	-	5,465,369	النقد والنقد المعادل
332,425	-	332,425	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
210,001	-	210,001	ذمم من أطراف ذات علاقة
1,519,678		1,519,678	البضاعة
15,194,765	-	15,194,765	الأراضي المعدة للبيع - بالصافي
277,931	-	277,931	الحسابات المدينة المتنوعة
23,000,169	-	23,000,169	مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
9,262,595	9,262,595	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
9,332	9,332	-	الاستثمار في شركة حليفة
5,490	5,490	-	مشاريع تحت التنفيذ
4,536,941	4,536,941	-	الاستثمارات العقارية - بالصافي
86,304	86,304	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
13,900,662	13,900,662	-	مجموع الموجودات غير المتداولة
36,900,831	13,900,662	23,000,169	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
82,572	-	82,572	الذمم الدائنة
313,711	-	313,711	ذمم لأطراف ذات علاقة
1,293,147	-	1,293,147	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,689,430	-	1,689,430	مجموع المطلوبات المتداولة
35,211,401	13,900,662	21,310,739	الصافي

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

27- تابع - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2022			
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	الموجودات
			الموجودات المتداولة
7,731,045	-	7,731,045	النقد والنقد المعادل
807,360	-	807,360	الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل - بالصافي
216,988	-	216,988	ذمم من أطراف ذات علاقة
672,158	-	672,158	الشقق المعدة للبيع - بالصافي
15,630,067	-	15,630,067	الأراضي المعدة للبيع - بالصافي
276,848	-	276,848	الحسابات المدينة المتنوعة
25,334,466	-	25,334,466	مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
6,948,953	6,948,953	-	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
10,321	10,321	-	الاستثمار في شركة حليفة
54,235	54,235	-	مشاريع تحت التنفيذ
4,578,482	4,578,482	-	الاستثمارات العقارية - بالصافي
121,608	121,608	-	الممتلكات والمعدات - بالصافي
11,713,599	11,713,599	-	مجموع الموجودات غير المتداولة
37,048,065	11,713,599	25,334,466	مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة
110,684	-	110,684	الذمم الدائنة
29,525	-	29,525	ذمم لأطراف ذات علاقة
19,978	-	19,978	مخصص ضريبة الدخل
1,443,684	-	1,443,684	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,603,871	-	1,603,871	مجموع المطلوبات المتداولة
35,444,194	11,713,599	23,730,595	الصافي

28- 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 2023 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدى واسعار الفائدة السوقية الحالية :

2023				
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
82,572	-	-	82,572	الذمم الدائنة
313,711	-	-	313,711	ذمم لأطراف ذات علاقة
1,293,147	-	1,178,682	114,465	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,689,430	-	1,178,682	510,748	المجموع
2022				
المجموع	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
110,684	-	-	110,684	الذمم الدائنة
29,525	-	-	29,525	ذمم لأطراف ذات علاقة
19,978	-	19,978	-	مخصص ضريبة الدخل
1,443,684	-	1,360,700	82,984	الحسابات الدائنة المتنوعة
1,603,871	-	1,380,678	223,193	المجموع

- مخاطر السيولة

تقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الحفاظ على احتياطات والرقابة المستمرة للتدفقات النقدية الفعلية و موازنة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية ، وتعتقد الإدارة ان مخاطر السيولة غير جوهرية .

ان السيولة في الشركة كما بتاريخ القوائم المالية كما يلي :

2022	2023	
دينار اردني	دينار اردني	
25,334,466	23,000,169	الموجودات المتداولة
(1,603,871)	(1,689,430)	المطلوبات المتداولة
23,730,595	21,310,739	رأس المال العامل

- مخاطر العملات

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

-29- الأحداث اللاحقة

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

-30- ادارة رأس المال

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

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

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع و علاوة الاصدار والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة والبالغ مجموعها 37,574,906 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2023 مقابل 37,290,721 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2022.

-31- الأرقام المقارنة

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