

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2021
وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة

الفهرس

صفحة

-	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
1	- قائمة المركز المالي
2	- قائمة الدخل الشامل
3	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية
4	- قائمة التدفقات النقدية
12 – 5	- إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي
شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. في رأينا أن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2021، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس 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. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا 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 وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الأساسية

إن أمور التدقيق الهامة وفقاً لحكمنا المهني هي الأمور التي تعتبر الأكثر أهمية في تدقيقنا للقوائم المالية للسنة الحالية. إن هذه الأمور تمت دراستها في سياق تدقيقنا للقوائم المالية ككل، ولتكوين رأينا حول القوائم المالية، وليس لغرض إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

هذا ولم يتبين لنا إيه أمور تدقيق هامة ممكن الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية للسنة الحالية، باستثناء أن الشركة غير فعالة حسب الغايات الممنوحة لها.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية وتقرير مدقق الحسابات حولها. لا يشمل رأينا حول القوائم المالية المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي نوع من التأكيد أو استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، 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 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

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

عند إعداد القوائم المالية، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن أمور تتعلق بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها أو لا يوجد بديلاً واقعياً غير ذلك.

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

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيالاً وخطأ، وإصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائماً أي خطأ جوهري، إن وجد.

إن الأخطاء يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه القوائم المالية.

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

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن إحتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

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

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم يقن جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. إذا استنتجنا عدم وجود يقن جوهري، فإننا مطالبون أن نلفت الانتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فسوف نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

تحتفظ شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة لعام 2021 بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
4 تشرين الأول 2022



شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021
(بالدينار الأردني)

2020	2021	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
-	-	3	ممتلكات ومعدات
510750	500650	4	استثمارات عقارية
828795	828795	5	موجودات مالي بالقيمة العادلة
1339545	1329445		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
96045	96045	6	ذمم مستحقة من جهات ذات علاقة
17099	21604	7	ذمم مدينة - بالصافي
477629	483078	8	النقد وما في حكمه
590773	600727		مجموع الموجودات المتداولة
1930318	1930172		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
2250000	2250000	9	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
15690	15690		احتياطي إجباري
(61228)	(61228)	5	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
(322172)	(324437)		خسائر متراكمة
1882290	1880025		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات			
32025	29850	10	ذمم دائنة
16003	20297	11	أرصدة دائنة أخرى
48028	50147		مجموع المطلوبات
1930318	1930172		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021
(بالدينار الأردني)

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>إيضاح</u>	
11164	16893		إيرادات الإيجار
(14437)	(19158)	12	مصاريف إدارية
2642	-		ربح بيع استثمارات عقارية
<u>(631)</u>	<u>(2265)</u>		خسارة السنة
-	-		بنود الدخل الشامل الآخر
<u>(631)</u>	<u>(2265)</u>		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
			الدخل الشامل للسنة
<u>(0,000)</u>	<u>(0,001)</u>	13	حصة السهم الأساسية والمخفضة من (خسارة) السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	التغير في القيمة العادلة	أرباح (خسائر) مدورة	مجموع حقوق مساهمي الشركة	
2250000	15690	-	(61228)	(322172)	1882290	الرصيد كما في 2021/1/1
-	-	-	-	(2265)	(2265)	خسارة السنة
2250000	15690	-	(61228)	(324437)	1880025	الرصيد كما في 2021/12/31
2250000	15690	-	(61228)	(321541)	1882921	الرصيد كما في 2020/1/1
-	-	-	-	(631)	(631)	خسارة السنة
2250000	15690	-	(61228)	(322172)	1882290	الرصيد كما في 2020/12/31

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021

(بالدينار الأردني)

2020	2021	
		التدفقات النقدية من عمليات التشغيل
(631)	(2265)	الدخل الشامل للسنة
10100	10100	استهلاكات
(2642)	-	خسارة بيع استثمارات عقارية / موجودات
-	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات
		التغير في رأس المال العامل
-	-	ذمم مستحقة من جهات ذات علاقة
(4184)	(4505)	ذمم مدينة
(950)	(2175)	ذمم دائنة
646	4294	أرصدة دائنة أخرى
2339	5449	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل
		التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار
2642	-	متحصلات بيع استثمارات عقارية / موجودات
-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة
2642	-	صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الاستثمار
		التدفقات النقدية من عمليات التمويل
-	-	ذمم مستحقة لجهات ذات علاقة
-	-	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل
4981	5449	التغير في النقد وما في حكمه
472648	477629	النقد وما في حكمه في بداية السنة
477629	483078	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (18) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة
إيضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2021

(بالدينار الأردني)

1 . عام

تأسست شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية كشركة ذات مسئولية محدودة بتاريخ 1998/9/30 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (541) وبتاريخ 2005/12/29 تحولت إلى شركة مساهمة عامة محدودة ، حيث تم تسجيلها في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة لدى مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (392) بتاريخ 2006/3/7 . إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

من أهم غايات الشركة شراء وبيع والتأجير التمويلي للعقارات التي تملكها والتعاقد على شراؤها وكذلك تأجير هذه العقارات لصالحها ولصالح الغير ، والقيام بأعمال الوساطة من أجل تسويق العقارات والأراضي وقبول التوكيلات العقارية وكذلك تقييم العقارات والدراسات والاستشارات المتعلقة بالعقارات والأراضي.

إن أسهم الشركة غير مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.

تم إقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس إدارة الشركة ، وتتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

2 . السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

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

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة.

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات. وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية :

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في بيان الدخل.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في بيان الدخل للسنة.

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية في المباني المعدة من أجل تأجيرها أو بيعها ، وكذلك الأراضي التي يحتفظ بها لحين حصول زيادة في قيمتها السوقية ، بالكلفة.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

أثاث ومفروشات	10%
وسائط نقل	15%
أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	25%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل.

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة

هي موجودات مالية (خلاًفاً للمشتقات المالية) يتم تصنيفها ضمن الموجودات غير المتداولة إلا إذا كان لإدارة الشركة النية لبيع هذه الاستثمارات خلال 12 شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي. و يتم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة عند الشراء مضافاً إليها مصاريف الاقتناء. ويعاد تقييمها في تاريخ القوائم المالية بالقيمة العادلة ويتم تسجيل التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل في نفس الفترة. عند بيع أو انخفاض الاستثمارات يتم إثبات التغير المتراكم في القيمة العادلة والظاهر في حقوق الملكية في قائمة الدخل كإيرادات أو خسائر ناتجة عن الاستثمارات.

يمكن استرجاع خسارة التدني التي تم تسجيلها سابقاً في قائمة الدخل إذا ما تبين بموضوعية أن الزيادة في القيمة العادلة قد حدثت في فترة لاحقة لتسجيل خسائر التدني، حيث يتم استرجاع خسائر التدني لأدوات الدين من خلال قائمة الدخل، في حين يتم استرجاع خسائر التدني في أسهم الشركات من خلال حقوق الملكية.

تظهر الموجودات المالية التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل.

القيمة العادلة للموجودات المالية

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة.

الاستثمارات العقارية

الاستثمار العقاري هو عقار يتم اقتناؤه إما لكسب إيرادات تجارية أو للزيادة في قيمته أو كلاهما ولكن ليس بهدف بيعه من خلال نشاطات الشركة الاعتيادية. ولا يستخدم في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لإغراض إدارية. يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة، ويتم الإفصاح عن قيمتها العادلة في الإيضاحات حول البيانات المالية.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الذمم المشكوك في تحصيلها، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

المخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ البيانات المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

التقاص

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

الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ضريبة الدخل

تحسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في البيانات المالية الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنزيل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنزيل لأغراض ضريبية.

3 . ممتلكات ومعدات

المجموع	أصول متنوعة	أجهزة مكتبية	وسائط نقل	أثاث ومفروشات	أجهزة وبرامج الحاسب الآلي	الكلفة:
119069	595	184	113449	2835	2006	الرصيد كما في 2021/1/1
-	-	-	-	-	-	إضافات
(38750)	-	-	(38750)	-	-	إستبعادات
80319	595	184	74699	2835	2006	الرصيد كما في 2021/12/31
119069	595	184	113449	2835	2006	الاستهلاك المتراكم:
-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 2021/1/1
(38750)	-	-	(38750)	-	-	استهلاك السنة
80319	595	184	74699	2835	2006	إستبعادات
-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 2021/12/31
-	-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية كما في 2021/12/31
-	-	-	-	-	-	صافي القيمة الدفترية كما في 2020/12/31

4 . استثمارات عقارية

2020	2021
132000	132000
378750	368650
510750	500650

يتكون هذا البند مما يلي :

أراضي معدة للاستثمار والتطوير بالكلفة
عقارات معدة للتأجير – بالصافي

تتمثل الاستثمارات في أراضي معدة للاستثمار والتطوير بقطع أراضي تبلغ مساحتها الاجمالية 60458 م/2 في موقع سواقة الشرقي.
اما الاستثمارات في عقارات معدة للتأجير فتتمثل في مخازن تجارية مساحتها الاجمالية 560 م/2 في موقع ام تينة الشمالي من أراضي عمان .
لم يتم إعادة تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في نهاية العام 2021.

فيما يلي الحركات على هذا الحساب :

المجموع	عقارات معدة للإيجار	أراضي معدة للاستثمار والتطوير	الكلفة:
637000	505000	132000	الرصيد كما في 2021/1/1
-	-	-	إضافات
-	-	-	إستبعادات (عقارات مبيعة)
637000	505000	132000	الرصيد كما في 2021/12/31
126250	126250	-	الاستهلاك المتراكم:
10100	10100	-	الرصيد كما في 2021/1/1
-	-	-	استهلاك السنة
136350	136350	-	إستبعادات (عقارات مبيعة)
500650	368650	132000	الرصيد كما في 2021/12/31
510750	378750	132000	صافي القيمة الدفترية كما في 2021/12/31
			صافي القيمة الدفترية كما في 2020/12/31

5 . موجودات مالية بالقيمة العادلة*

2020	2021	2020	2021	
عدد الأسهم 700000	عدد الأسهم 700000	دينار 814840 (34528) 780312	دينار 814840 (34528) 780312	استثمارات في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة التغير في القيمة العادلة
75000	75000	75000 (26700) 48300	75000 (26700) 48300	استثمارات في أسهم شركة ارض النمو المساهمة العامة التغير في القيمة العادلة
183	183	183 828795	183 828795	استثمارات في أسهم شركة بيتنا المساهمة العامة

- ان استثمارات الموجودات المالية لسهم الشركات أعلاه لا يوجد لها سوق نشط ولا أسعار معلنه وقد تم اعتماد البيانات المالية للشركات لإعادة احتساب القيمة العادلة قبل لتصفية.
- لم يتم التحقق من القيمة العادلة للاستثمارات اعلاه حيث خضعت شركة المول للتصفية الاجبارية خلال العام 2019 وكذلك شركة أرض النمو.

6 . ذمم مستحقة من جهات ذات علاقة

2020	2021	
96045	96045	شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان "بيتنا"
20600	20600	شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي (تحت التصفية)
(20600)	(20600)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
96045	96045	

- إن شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي (مناطق حرة خاصة) ذم م خاضعة للتصفية الإجبارية حسب قرار محكمة بداية عمان بتاريخ 2012/2/29 في الدعوى رقم 2012/585 المقامة من قبل مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة ، ولم يتم أي اجراء عليها حتى تاريخه.

7 . ذمم مدينة

2020	2021	
1140	1140	ذمم عامة
51798	56303	ذمم إيجارات
(35839)	(35839)	مخصص الديون المشكوك فيها
17099	21604	

- لم يتم تأييد أرصده الذمم في نهاية العام ومعظمها ذمم مدوره من سنوات سابقة.

8 . النقد وما في حكمه

2020	2021	
-	-	شيكات في الصندوق
476835	483078	نقد لدى فرع مركز بيتنا (بيتنا)
794	-	حسابات جارية لدى البنوك
477629	483078	

- ان رصيد النقد لدى فرع مركز بيتنا مبلغ (483078) دينار يمثل أمانات للشركة لدى شركة بيت المال للادخار والاستثمار للاسكان "بيتنا". ان هذا النقد مقيد طبقاً للتدفق النقدي الخاص بشركة بيتنا.

9 . رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (2.250) مليون دينار أردني مقسم إلى (2.250) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم كما في 31 كانون الأول 2021، 2020.

10 . ذمم دائنة

ان رصيد الذمم الدائنة البالغ (29850) دينار، هناك أرصده دائنة غير متحركة منذ سنوات ولم يتم تأييدها بلغت (28600) دينار.

11 . أرصدة دائنة أخرى

2020	2021	
7861	9938	إيراد إيجار مقدم
2537	5300	أمانات معارف
2465	4521	مخصص ضريبة دخل
140	140	مخصصات أخرى
3000	2000	مصاريف مستحقة
16003	20297	

12 . مصاريف إدارية

2020	2021	
10100	10100	استهلاكات عقارية وموجودات ثابتة
1250	1250	أتعاب مهنية
-	6513	رسوم حكومية
-	351	مصاريف قضائية
-	150	مصاريف إعلان
-	-	ضريبة مسقفات عن العقارات المباعة
25	794	متفرقة
3042	-	ضرائب سنوات سابقة مدفوعة
14437	19158	

13 . حصة السهم الأساسية والمخفضة من خسارة السنة

2020	2021	
(631)	2320	ربح (خسارة) السنة
2250000	2250000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0.000	0.001	

14 . القطاع التشغيلي

تمارس الشركة نشاط الاستثمار في الأوراق المالية وهو متوقف وغير فعال ونشاط الاستثمار في العقارات ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

2020	2021	
828795	828795	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
510750	500650	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات (بالصافي)

15 . الوضع الضريبي للشركة

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2014.
- لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2021 لوجود خسائر متراكمة.

16 . كتاب المستشار القانوني

لم يردنا كتاب المستشار القانوني حتى تاريخه.

17 . الأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه وذمم وأرصدة مدينة أخرى، وتتضمن المطلوبات المالية ذمم وأرصدة دائنة أخرى وأمانات رديات المساهمين.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار. تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

2021	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	828795	828795
2020	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	-	-	828795	828795

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في البيانات المالية.

مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية. وحيث أن معظم الأدوات المالية تحمل سعر فائدة ثابت وتظهر بالكلفة المطفأة، فإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار الفائدة يعتبر غير جوهري.

مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني، فإنه لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه.

ويلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ البيانات المالية:

2021	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	50147	-	50147
	50147	-	50147
2020	أقل من سنة	أكثر من سنة	المجموع
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	48028	-	48028
	48028	-	48028

18 . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان إستمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائد مقبول لمساهمي الشركة.