

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م
Union Land Development Company PLC

التقرير السنوي السادس والعشرون
2021



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبدالله الثاني بن الحسين المعظم



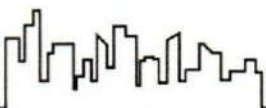
حضرة صاحب السمو الملكي الأمير الحسين بن عبدالله
الثاني ولي العهد المعظم

أعضاء مجلس الإدارة

- | | |
|---|------------------------|
| 1-محمد علي خليف الشواورة | رئيس مجلس الإدارة |
| 2-نصر عبد الغني محمود محمود | نائب رئيس مجلس الإدارة |
| 3- السيد سعدون سعد سعدون البنية | عضو |
| 4- أحمد تيسير خليف الشواورة | عضو |
| 5- شركة الحور للاستثمارات المتعددة
ويمثلها السيد نذير جميل عقلة الرواشدة | عضو |

معاذ مصطفى حسين عناية	مدير عام الشركة :
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي :
أرنست ويونغ	مدققو الحسابات :

- تم انتخاب مجلس الادارة الحالي بتاريخ 2019/04/30 ولمدة اربع سنوات



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

باسمي وباسم كافة أعضاء مجلس الادارة والإدارة التنفيذية وكافة كوادر الشركة أرحب بكم في اجتماع الهيئة العامة للشركة السادس والعشرون عن العام المنتهي في 2021/12/31 لاستعراض النتائج المالية وتطلعات الشركة وخططها المستقبلية ضمن استراتيجيتها وفهمها لبيئة الاستثمارات العقارية ووعيتها للتحديات والآفاق والفرص التي تعيشها الشركة على وجه الخصوص.

بلغت موجودات الشركة مبلغ 70,083,718 مليون دينار لعام 2021 مقارنة مع 70,478,578 مليون دينار لعام 2020 ، في حين بلغت المطلوبات مبلغ 21,094,045 مليون دينار 2021 مقارنة مع 19,627,042 مليون دينار لعام 2020.

أما حقوق المساهمين فقد بلغت 48,989,673 مليون دينار لعام 2021 مقارنة مع 50,851,536 مليون دينار لعام 2020 .

كذلك عملت الشركة وتعمل على دراسة عروض استثمارية مهمة أخذة بعين الاعتبار الظروف السياسية والاقتصادية المحيطة وأثرها على الفرص الاستثمارية لعدم تعريض أي استثمارات بأي مخاطر ناتجة عن هذه الظروف.

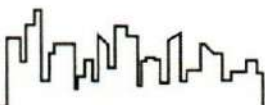
السادة المساهمين الكرام ،،،

إن تنمية حقوق الملكية وتعظيمها من حيث نمو الموجودات وتحقيق الأرباح وتوزيعها لهُو الهدف الذي يسعى إليه مجلس الإدارة وإدارتها التنفيذية والذي سيتحقق إن شاء الله ضمن استراتيجية مدروسة على أسس واقعية موضوعية وعلمية ومهنية .

راجين من الله أن يجمعنا وإياكم في السنوات القادمة وقد حققت الشركة تطلعاتكم وأهدافكم بفضل تواصلكم واثراءكم لمسيرة الشركة في بلدنا الأردن في ظل قيادة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني المعظم حفظه الله ورعاه.

رئيس مجلس الإدارة

محمد الشواورة



تقرير مجلس الإدارة عن عام 2021

أولاً : أنشطة الشركة :

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة ناتجة عن اندماج شركة الأردن والخليج للاستثمارات العقارية وشركة البتراء للمشاريع وتأجير المعدات ومسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (288) بتاريخ 1 آب 1995 .

تم اندماج شركة فنادق الشرق الأوسط والكمودور بشركة الاتحاد لتطوير الأراضي بتاريخ الأول من حزيران 2004 وقد تم اعتماد رأس المال المصرح به الناتج بعد عملية الدمج 15 مليون دينار/سهم ورأس المال المدفوع 6,964,285 دينار/سهم.

وبشهر نيسان 2005 تم زيادة رأس المال المدفوع من 6,964,285 دينار/سهم إلى 13,928,570 دينار/سهم عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين قيمة السهم 1,250 دينار (القيمة الاسمية دينار وعلاوة الإصدار 0.250 دينار).

وقررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 14 آب 2005 تغطية رأس المال المصرح به وغير المدفوع والبالغ 1,071,430 دينار/ سهم وذلك بتوزيع أسهم منحة (مجانية) على المساهمين بواقع 7.6923% من رأس المال المدفوع على المساهمين المسجلين كل بنسبة مساهمته كما في 30 حزيران 2005 ليصبح رأس المال المصرح به والمدفوع 15 مليون دينار/سهم .

وكذلك تم زيادة رأس المال من 15 مليون دينار/ سهم إلى 45 مليون دينار/ سهم بشهر تشرين أول 2005 وذلك عن طريق الاكتتاب الخاص للمساهمين بقيمة دينار واحد وبدون علاوة إصدار وتم تغطية 29,136,063 دينار/ سهم حتى نهاية العام وفي بداية العام 2006 تم تغطية باقي الأسهم الغير مغطى بواقع 25,500 سهماً للموظفين و 838,437 سهماً لكبار المساهمين من حملة 50,000 سهم فأكثر كل حسب نسبة مساهمته بسعر 3,105 دينار.

كذلك تم تخفيض رأس المال من 45 مليون دينار/ سهم إلى 42,065,129 مليون دينار/ سهم وبقيمة أسهم الخزينة والبالغة 2,934,871 دينار بتاريخ 2013/4/25. كذلك قررت الهيئة العامة غير العادية بتاريخ 2015/2/28 تخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من تسعة أعضاء الى خمسة أعضاء .

وقد تم تسجيل شركة الاتحاد لتطوير الأراضي في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم 1101032808 بتاريخ 28 آذار 2001 .

أ- نشاط الشركة الرئيسي :

ويتمثل نشاط الشركة بالاستثمار بالأراضي والعقارات وتطويرها وإفرازها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية والسياحية وإقامة وإدارة المؤسسات السياحية والفنادق واستثمار أموال الشركة في الأسهم والسندات .

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها :

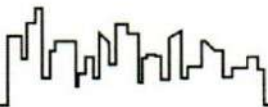
* يقع المقر الرئيسي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركاتها التابعة في مدينة عمان -أم أذينة شارع أرتيريا عمارة رقم (6) ، وقد بلغ عدد موظفيها اثنا عشر موظف.

* يقع المقر الرئيسي لفندق الكومودور المملوك للشركة في مدينة عمان - الشميساني/ شارع عبد الحميد شرف، وقد بلغ عدد موظفيه ثلاثمائة موظفين.

* يقع المقر الرئيسي لمركز العقبة التجاري والمملوك للشركة في مدينة العقبة دوار الإقليم مقابل شركة تطوير العقبة، وقد بلغ عدد موظفيه أربعة موظفين .

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي :

يبلغ حجم الاستثمار الرأسمالي 52,617,120 ديناراً و الذي يمثل استثمار الشركة في الاراضي و مشاريع تحت التنفيذ و مباني مؤجرة و موجودات مالية بالقيمة العادلة.



ثانياً : الشركات التابعة :

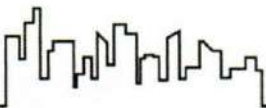
عدد الموظفين	النشاط الرئيسي	رأس المال (حصّة/ دينار)	نسبة الملكية	سنة التسجيل	مكان التسجيل	أسم الشركة التابعة
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة النبال للإسكان (محدودة المسؤولية)
-	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص شركة الاتحاد لتطوير الأراضي والشركات التابعة لها .	50,000	%100	2006	الأردن	شركة براديس للمقاولات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.	30,000	%100	2004	الأردن	شركة آدم للاستثمارات (محدودة المسؤولية)
-	القيام بأعمال صناعة أبواب وشبابيك من الألمنيوم وصناعة الديكورات التجارية والمنزلية وتركيب الأباجورات.	100,000	%100	2008	الأردن	شركة براديس للصناعات المعمارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي لتنفيذ بناء المشاريع الإسكانية.	30,000	%100	2010	الأردن	شركة ذيبان للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الماحله للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة العميري للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الفريط للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	امتلاك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها.	1,000	%100	2011	الأردن	شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية (محدودة المسؤولية)
-	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية ومجمعات تجارية.	50,000	%100	2005	الأردن	شركة تاج المدينة للإسكان
-	شراء وبيع اراضي	1,000	%100	2102	الأردن	شركة ضبعة للاستثمارات العقارية

* علماً بأن عنوان الشركات التابعة هو شارع أرتيريا أم أذينة عمارة رقم (6) .



ثالثاً : أ- أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عنهم :

الاسم تاريخ الميلاد	المنصب تاريخ العضوية	الشهادة العلمية		الخبرات العملية	عضوية مجالس إدارة أخرى
		الدرجة	سنة التخرج		
محمد علي خليف الشواور 1982	رئيس مجلس الإدارة أعتباراً من 2019/11/06 عضو مجلس إدارة اعتبار من تاريخ 2019/04/30	بكالوريوس طب أسنان	2006	رجل أعمال	رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.
نصر عبد القني محمود محمود 1981	نائب رئيس مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ 2019/04/30	بكالوريوس مالية ومصرفية	2004	رجل أعمال : خبرات مصرفية.	نائب رئيس مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية. نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر.
احمد تيسير خليف الشواورة 1980	عضو اعتباراً من تاريخ 2019/04/30	بكالوريوس كلية العلوم التربوية	2008	2010-2012 وزارة التربية و التعليم أعمال حرة في مجال التجارة	عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية.
سعدون سعد سعدون البنية 1992	عضو أعتباراً من تاريخ 2019/04/30	مؤهل أكاديمي	2013	رجل أعمال	لا يوجد
نزير جميل عقلة الرواشدة 1969	عضو ممثل شركة الحور للاستثمارات المتعددة اعتباراً من تاريخ 2019/11/06	بكالوريوس إدارة	1997	نائب المدير العام في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر من تاريخ 2017/07/01 و لغاية الان. مدير الدائرة الادارية في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر لغاية 2016/12/31 . مؤسسة المناطق الحرة 1999- 2011.	عضو مجلس إدارة في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية



ب-الإدارة العليا في الشركة ونبذة تعريفية عن كل منهم :

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	الشهادات العلمية وسنة التخرج	الخبرات العملية
معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام	2017/3/1	1981/5/19	ماجستير محاسبة 2005	2016 مدير إدارة المشتريات و التوريد - شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر نائب رئيس مجلس إدارة الشركة الانتقائية للاستثمار و التطوير العقاري 2008-2015 مدير مالي - المكتب العراقي للاستشارة و الاعمار 2007-2008 محاسب - دار الافتاء 2006-2007 مدرس محاسبة (كلية المجتمع العربي)
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	2017/1/1	1974/10/15	بكالوريوس اقتصاد 1996	2013-2016 مساعد مدير الحسابات- شركة الاتحاد لتطوير الاراضي 2006-2012 رئيس حسابات- شركة تطوير العقارات 2003-2006 محاسب رئيسي لدى مشاريع وزارة البيئة الممولة من الخارج

رابعا : بيان كبار مالكي الأسهم والذين يملكون ما نسبته 5% فأكثر كما في 31 كانون أول 2021 مقارنة مع عام 2020:

الاسم	عدد الأسهم 2021/12/31	النسبة إلى رأس	عدد الأسهم 2020/12/31	النسبة إلى رأس المال
شركة الاتحاد للاستثمارات المالية	13,889,471	%33.01	14,905,703	%35.43
شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر	4,070,288	%9.68	4,066,718	%9.67
طارق محمد ابراهيم الحسن	15,675,146	%37.26	15,705,225	%37.34

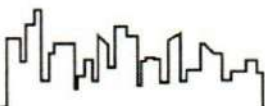
خامسا : الوضع التنافسي للشركة يتعدد في عدة قطاعات وكما يلي :-

- 1- القطاع العقاري :- ويتمثل في الأراضي من خلال إقامة المشاريع التجارية عليها ويشكل هذا القطاع ما نسبته 83% من استثمارات الشركة .
- 2- استثمارات الأسهم :- ويتمثل في استثمار الشركة في عدة شركات صناعية ومالية وخدماتية والتي تمثل 17% من استثمارات الشركة .

سادسا: لا تعتمد الشركة على موردين محددين أو عملاء رئيسيين يشكلون 10% من إجمالي المشتريات أو الإيرادات .

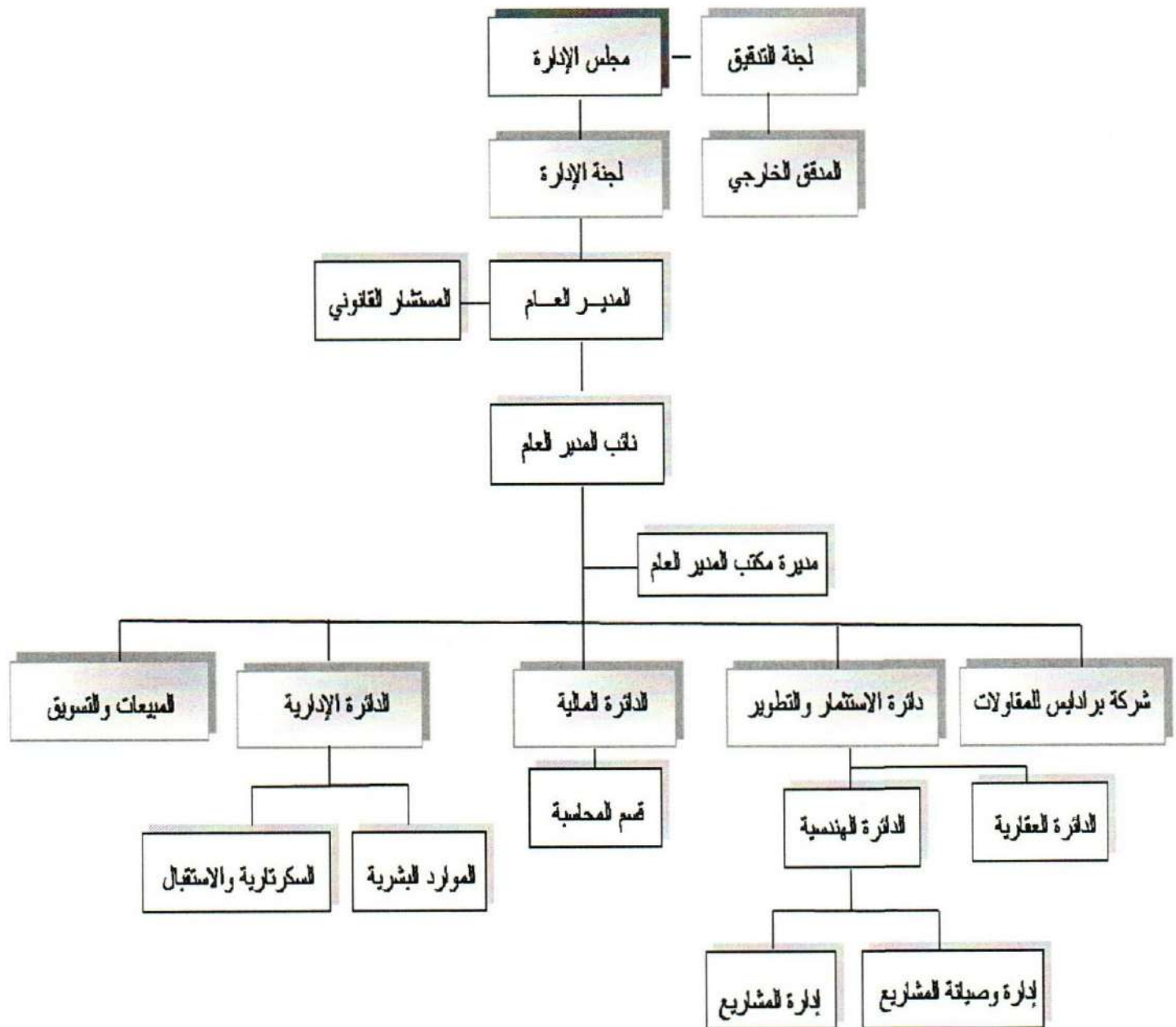
**سابعا: * لا تتمتع الشركة بأية حماية حكومية أو امتيازات بموجب القوانين والأنظمة .
* لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .**

**ثامنا: * لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية .
* لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .**

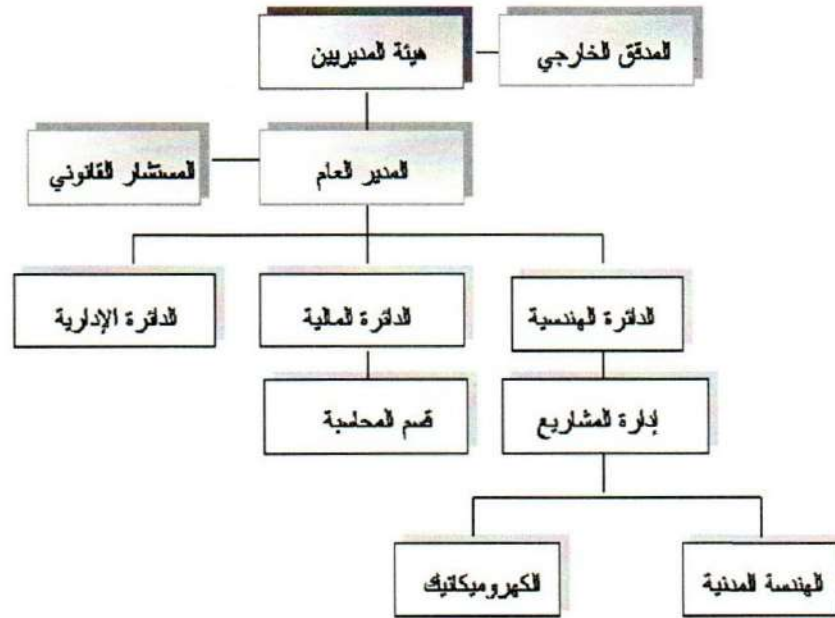


تاسعا: أ- الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي

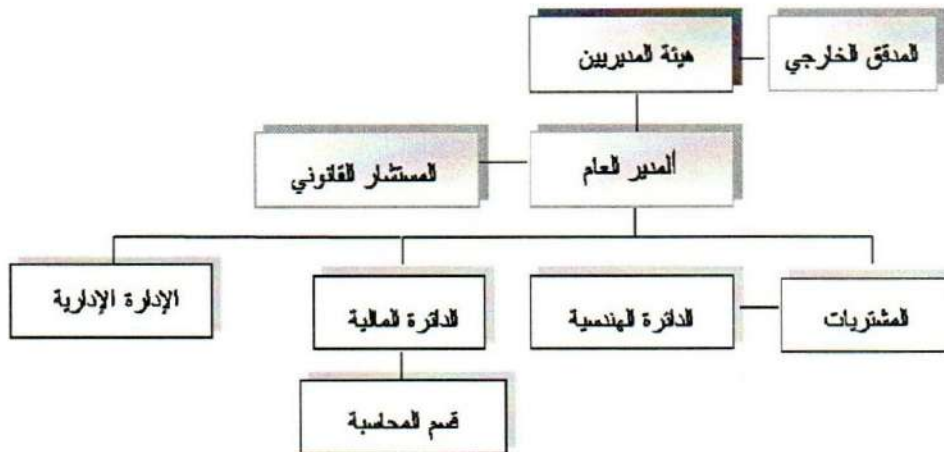
الهيكل التنظيمي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي



الهيكل التنظيمي لشركة النبال للإسكان



الهيكل التنظيمي لشركة براديس للمقاولات الإنشائية



ب- عدد موظفين الشركة، ج- فئات مؤهلاتهم :

البيان	مستوى التعليم					الإجمالي
	دكتوراه	ماجستير	بكالوريوس	دبلوم	توجيهي فما دون	
شركة الاتحاد لتطوير الأراضي	-	1	4	1	6	12
فندق الكومودور	-	-	-	-	3	3
مركز العقبة التجاري	-	-	1	-	3	4

د- الدورات التدريبية في الشركة :

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

عاشرا: لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

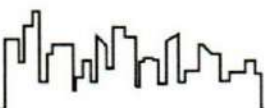
حادي عشر : أ- الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية 2021:

1. العمل على توفير السيولة اللازمة لسداد الالتزامات .
 2. العمل على تحسين وتطوير و فرز الاراضي المملوكة من قبل الشركة .
 3. زيادة الشركة استثماراتها في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م .
- ب- لم يكن هناك اية أحداث هامة مرت على الشركة خلال عام 2021

ثاني عشر : لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

ثالث عشر : السلسلة الزمنية للأرباح المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية للسنوات الخمس الاخيرة :

السنة	عدد الأسهم	الأرباح (الخسائر)	توزيع الأرباح	نسبة توزيع الأرباح	حقوق المساهمين	سعر إغلاق السهم بنهاية العام
2017	42,065,129	1,166,866	-	-	50,546,073	1.96
2018	42,065,129	3,498,190	-	-	52,776,875	1.59
2019	42,065,129	805,840	-	-	51,755,705	1.48
2020	42,065,129	(788,963)	-	-	50,851,536	2.07
2021	42,065,129	617,349	-	-	48,989,673	1.71



الرابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2021.

- قائمة الدخل الموحدة :

بلغ مجمل الربح 2,571,500 دينار للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31 مقارنة مع 2,570,031 دينار للفترة من 2020/1/1 ولغاية 2020/12/31 .
كما بلغت الارباح الصافية بعد اقتطاع المخصصات و كافة الرسوم الحكومية مبلغ 617,349 دينار للفترة من 2021/1/1 ولغاية 2021/12/31 مقارنة مع (788,963) دينار للفترة من 2020/1/1 ولغاية 2020/12/31.

- قائمة المركز المالي:

1- الموجودات :

بلغ مجموع الموجودات المتداولة 17,466,598 دينار للعام 2021 مقارنة مع 18,261,607 دينار للعام 2020 ، كما بلغ مجموع الموجودات غير المتداولة 52,617,120 دينار للعام 2021 مقارنة مع 52,216,971 دينار للعام 2020.

2- المطلوبات :

بلغ مجموع المطلوبات مبلغ 21,094,045 دينار للعام 2021 مقارنة مع 19,627,042 دينار للعام 2020.

3- حقوق الملكية :

بلغ مجموع حقوق الملكية مبلغ 48,989,673 دينار للعام 2021 مقارنة مع 50,851,536 دينار للعام 2020.

• مجموعة من النسب المالية التي تبين المركز للشركة في نهاية السنة المالية 2021

إسم النسبة	2021	2020
عائد السهم الواحد	0.015	(0.019)
الموجودات غير المتداولة الى حقوق المساهمين	1.074	1.027
نسبة التداول	1.780	2.564
المطلوبات المتداولة الى حقوق المساهمين	%20	%14
الايرادات الى مجموع الموجودات	%4.8	%4.4

الخامس عشر: (أ) لا يوجد هناك توسعات أو مشروعات جديدة خلال عام 2022

(ب،ج) التطورات المستقبلية الهامة و الخطة المستقبلية للشركة للعام 2022 و توقعات مجلس الادارة لنتائج أعمال الشركة :

1. الاستمرار بتنفيذ الآلية الموضوعية خلال عام 2021 المتعلقة باستكمال المشاريع قيد التنفيذ أو بيعها كما هي وذلك لتوفير سيولة مناسبة لاجاد فرص استثمارية ذات مردود اقتصادي مجدي .

2. التركيز على سلامة و سيولة الاستثمار حفاظا على أصول الشركة .

3. متابعة تنفيذ الدراسات المتعلقة بتطوير الاراضي و العقارات المشتراة بقصد تسويقها و بيعها لتحقيق عوائد مجدية .

4. تنفيذ الخطط الموضوعية لتطوير المحفظة العقارية .

5. تماشياً مع توفير السيولة قامت إدارة الشركة وستقوم بإيجاد فرص استثمارية مستقبلية مجدية.

6. تدرس إدارة الشركة إستغلال قطع الاراضي المملوكة للشركة والتي تمتاز بمواقع جغرافية استراتيجية لاستثمارها أو اجتذاب مستثمرين لإقامة مشاريع استثمارية ذات جدوى اقتصادية .



السادس عشر : أتعاب التدقيق :

يتولى تدقيق البيانات المالية للشركة السادة أرنست و يونغ ، حيث بلغت أتعاب التدقيق السنوية لعام 2021 مبلغ (15,000) دينار غير شاملة ضريبة المبيعات لكل من شركة الاتحاد لتطوير الاراضي م.ع.م والشركات التابعة لها.

السابع عشر : أ- عدد الاوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	أعضاء المجلس	عدد الأسهم باسم الممثل 2020	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم 2021/12/31	عدد الأسهم 2020/12/31
1	السيد محمد علي خليف الشواوره	نفسه	رئيس مجلس الإدارة	أردني	1,809,073	957,827
2	نصر عبد الغني محمود محمود	نفسه	نائب رئيس مجلس الإدارة	عراقي	22,500	49,119
3	السيد سعدون سعد سعدون البنية	نفسه	عضو	عراقي	5,000	5,000
4	أحمد تيسير خليف الشواورة	نفسه	عضو	أردني	5,450	5,000
5	شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد نزيير جميل عقلة الرواشدة	-	عضو	أردني	116,170	150,366

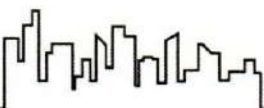
ب - لا يوجد أي مساهمة في الشركة من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة (الزوجة و الاولاد القصر).

ج - عدد الاوراق المملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية : لا يوجد اوراق مملوكة من قبل اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

د - لا يوجد أي مساهمة من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية.

هـ - أسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من قبل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة:

الرقم	الأسم	المنصب	الشركة المسيطر عليها	عدد الأسهم 2021/12/31	عدد الأسهم 2020/12/31
1	السيد محمد علي خليف الشواوره	رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	8,189,325 305,545	9,100,363 133,722
2	السيد نصر عبد الغني محمود محمود	نائب رئيس مجلس الإدارة	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر	1,646,317 8,000	2,639,624 5,000



--	--	--

و - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية .

ز - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أعضاء مجلس الإدارة .

ح - لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أقارب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية

الثامن عشر : أ- المزايا والمكافآت التي تقاضاه أعضاء مجلس الإدارة خلال العام 2021:

- لم يتقاض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة اجور واتعاب و رواتب خلال عام 2021.
- لم يتقاض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة أية مكافآت خلال عام 2021.
- لم يتقاض اي عضو من اعضاء مجلس الادارة أية مبالغ دفعت لهم كنفقات سفر و انتقال داخل المملكة و خارجها خلال عام 2021.

ب - المزايا والمكافآت التي يتمتع بها أشخاص الإدارة العليا خلال عام 2021 :-

الاسم	المسمى الوظيفي	رواتب	مكافآت	المجموع
معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام	42,000	-	42,000
زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي	18,000	-	18,000

التاسع عشر : التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية .
لا يوجد هناك تبرعات و منح دفعتها الشركة خلال العام .

العشرون : لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

الحادي والعشرون : أ- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.



الثاني و العشرون : يقرر مجلس الإدارة بعدم وجود أية امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 2022.

الثالث و العشرون : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته في اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال في الشركة.

عضو

احمد الشواورة



نائب رئيس

نصر محمود



رئيس مجلس ادارة

محمد الشواورة



عضو

سعدون البنية

عضو

نزير الرواشدة



الرابع و العشرون : نقر نحن الموقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

المدير المالي

زيد الفراية



المدير العام

معاذ عناية



رئيس مجلس الادارة

محمد الشواورة



تقرير الحوكمة

أ- المعلومات والتفاصيل المتعلقة بتطبيق أحكام هذه التعليمات وقواعد حوكمة الشركات في الشركة عملاً بأسس وقواعد الحوكمة وإيماناً من شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بأن الحوكمة تشكل عاملاً أساسياً للنجاح والتطور في الأعمال بالإضافة إلى إهميتها عالمياً بحيث تُعزز ثقة المستثمرين والمتعاملين والأطراف ذات العلاقة بالشركة وأيضاً المنظمات والمؤسسات العالمية. وعليه، عملت الشركة على الالتزام وتطوير نظام حوكمة فعال، تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 2010/9/28، يتلاءم ويتناسب مع طبيعة أعمال الشركة ويكفل المؤسسية في العمل مع كافة الأطراف، بالإضافة إلى مبادئ الشفافية في الإفصاح، الرقابة الداخلية، المحاسبة والمسؤولية. وبما أن قواعد الحوكمة تستند وبشكل أساسي إلى قانون هيئة الأوراق والتشريعات الصادرة بمقتضاه وإلى قانون الشركات بالإضافة إلى المبادئ الدولية التي وضعتها منظمة التعاون الإقتصادي والتنمية، ونظراً لتطبيق الشركة ومراعاة كافة القوانين والتشريعات المحلية والدولية فإن الجزء الأكبر من قواعد الحوكمة يطبق من قبل الشركة.

ب- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاليين والمستقبليين خلال السنة وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

عضو مجلس الإدارة	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
السيد/ محمد علي خليف الشواورة	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود	غير تنفيذي	غير مستقل
السيد / سعدون سعد سعدون البنية	غير تنفيذي	مستقل
السيد / أحمد تيسير خليف الشواورة	غير تنفيذي	غير مستقل
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة	غير تنفيذي	غير مستقل

ج- أسماء ممثلي أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وتحديد فيما إذا كان الممثل تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل

ممثل عضو مجلس الإدارة	تنفيذي/غير تنفيذي	مستقل/غير مستقل
السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة ذ.م.م ويمثلها السيد/ نزيير جميل عقلة الرواشدة	غير تنفيذي	غير مستقل

د- المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها

السيد/ معاذ مصطفى حسين عناية	المدير العام
السيد/ زيد يوسف محمد الفراية	المدير المالي

هـ- جميع عضويات مجالس الإدارة التي يشغلها عضو مجلس الإدارة في الشركات المساهمة العامة إن وجدت

عضو مجلس الإدارة	الشركات المساهمة العامة المحدودة
السيد/ محمد علي خليف الشواورة	عضو مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود	نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م نائب رئيس مجلس إدارة شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
السيد / أحمد تيسير خليف الشواورة	عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م



و- اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة
المدير المالي السيد/ زيد يوسف محمد الفراية

ز- أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

- لجنة التدقيق
- لجنة الحاكمية المؤسسية
- لجنة الترشيحات والمكافآت
- لجنة إدارة المخاطر

ح- اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عن مؤهلاتهم وخبراتهم المتعلقة بالأمور المالية أو المحاسبية

- السيد/ نصر عبد القوي محمود محمود (رئيساً)
بكالوريوس مالية ومصرفية 2004
رجل أعمال، خبرات مصرفية
نائب رئيس مجلس إدارة كل من شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م و كذلك شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر م.ع.م
- السيد/ نزيير جميل عقلة الرواشدة (عضواً)
بكالوريوس إدارة 1995
نائب المدير العام لشركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر م.ع.م
عضو مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
- السيد/ محمد علي خليف الشواورة (عضواً)
بكالوريوس طب أسنان عام 2006
رجل أعمال
رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
عضو مجلس إدارة في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ و السجائر م.ع.م

ط - اسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت، لجنة الحوكمة ولجنة إدارة المخاطر

لجنة الترشيحات والمكافآت	
السيد/ محمد علي خليف الشواورة	رئيساً
السيد/ سعدون سعد سعدون البنية	عضواً
السيد/ نصر عبد الغني محمود محمود	عضواً

لجنة الحاكمية المؤسسية	
السيد/ محمد علي خليف الشواورة	رئيساً
السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة	عضواً
السيد/ نزيير جميل عقلة الرواشدة	عضواً

لجنة إدارة المخاطر	
السيد/ نصر عبد الغني محمود محمود	رئيساً
السيد/ أحمد تيسير خليف الشواورة	عضواً
السيد/ سعدون سعد سعدون البنية	عضواً

ي - عدد اجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين

- لجنة التدقيق (تم عقد أربع اجتماعات) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة الترشيحات والمكافآت (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة الحاكمية المؤسسية (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء
- لجنة إدارة المخاطر (تم عقد اجتماعين) و بحضور جميع الاعضاء

ك- عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال السنة

- تم عقد أربع اجتماعات خلال سنة 2021



ل - عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الاعضاء الحاضرين
تم عقد تسعة اجتماعات خلال العام 2021

عدد مرات الحضور	عضو مجلس الإدارة
9 اجتماعات	السيد/ محمد علي خليف الشواورة- رئيس مجلس الادارة
6 اجتماعات	السيد/ نصر عبدالغني محمود محمود- نائب رئيس مجلس الادارة
5 اجتماعات	السيد / سعدون سعد سعدون البنية
9 اجتماعات	السادة/ شركة الحور للاستثمارات المتعددة ويمثلها السيد/نزيير جميل عقلة الرواشدة
9 اجتماعات	السيد/ أحمد تيسير خليف الرواشدة

رئيس مجلس الادارة
محمد علي خليف الشواورة

د. / / / / /



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

تقرير مدقق الحسابات المستقل
الى مساهمي شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - شركة مساهمة عامة محدودة
عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي - شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وقائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والاضاحات حول القوائم المالية الموحدة وملخص لأهم السياسات المحاسبية.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ وأداءها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير مفصلة أكثر ضمن بند مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة الواردة في تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى الملزمة لتدقيق القوائم المالية في الأردن، وقد التزمنا بمتطلبات السلوك المهني ومتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. لقد قمنا بالحصول على أدلة تدقيق كافية وملئمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

فقرات تأكيدية

- دون التحفظ في رأينا، وكما هو مبين في إيضاح رقم (٥) حول القوائم المالية الموحدة، تتضمن الاستثمارات العقارية أراضي غير مسجلة باسم المجموعة بلغت قيمتها الدفترية ٣٩٩ر٧٨٥ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.
- دون التحفظ في رأينا، نلفت الانتباه الى إيضاح (٦) حول القوائم المالية الموحدة حيث تمتلك الشركة ٢١٢ر٨٤٧ر٧ سهم بالشركة الام "شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة" بقيمة ١٠١ر٦١١ر٨ دينار. هذا وتنص المادة (٢٠٤) الفقرة -ج- من قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته على أنه يحظر على الشركة التابعة تملك أي سهم أو حصة في الشركة القابضة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي وفقاً لاجتهادنا المهني كانت الأكثر جوهرية خلال تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت دراسة هذه الأمور ضمن الإطار الكلي لتدقيق القوائم المالية الموحدة لإبداء رأينا حول هذه القوائم ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. تم وصف إجراءات التدقيق المتعلقة بكل أمر من الأمور المشار إليها أدناه.

لقد قمنا بالمهام المذكورة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات والمتعلقة بتدقيق القوائم المالية الموحدة بالإضافة لكافة الأمور المتعلقة بذلك. بناءً عليه فإن تدقيقنا يشمل تنفيذ الإجراءات التي تم تصميمها للاستجابة لتقييمنا لمخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المتعلقة بمعالجة الأمور المشار إليها أدناه، توفر أساساً لرأينا حول تدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة.

اختبار التدني على الاستثمارات العقارية	إجراءات التدقيق:
تشكل الاستثمارات العقارية ما نسبته ٥٤٪ من إجمالي موجودات المجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١. تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم أو أي انخفاض في القيمة.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، تقييم خبرات المخبين الخارجيين والداخلين. كما تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها أيضاً تقييم دقة البيانات المقدمة من قبل إدارة المجموعة والتي تم استخدامها من قبل المخبين.
تعتمد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية إلى حد كبير على التقديرات، مما يجعل هذا الأمر من الأمور الهامة لتدقيقنا.	لقد قمنا أيضاً بمراجعة الفرضيات المهمة والمستخدم في اختبار الاستثمارات العقارية المعد من قبل إدارة المجموعة بما في ذلك تقييم كفاءة المخبين العقاريين مع الأخذ بعين الاعتبار تحيز الإدارة. إن الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية مبينة في إيضاح (٥) حول القوائم المالية الموحدة.
تقوم المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية من خلال مخمين خارجيين وداخليين مرة واحدة على الأقل سنوياً. تعتمد هذه التقييمات على فرضيات متعددة كنسبة الإشغال المتوقعة والايحارات المستقبلية.	

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للشركة لعام ٢٠٢١

تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي غير القوائم المالية الموحدة وتقرير مدقق الحسابات. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن رأينا لا يشمل المعلومات الأخرى وأننا لا نبدي أي تأكيد حول المعلومات الأخرى.

إن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، فيما إذا كانت المعلومات الأخرى تتعارض جوهرياً مع القوائم المالية الموحدة أو من معرفتنا خلال عملية تدقيق القوائم المالية الموحدة. إذا تبين من خلال الإجراءات التي قمنا بها وجود تعارض أو خطأ جوهرى بين القوائم المالية الموحدة والمعلومات الأخرى فإنه يجب الإفصاح عنها. هذا ولم تسترع انتباهنا أية أمور بما يخص المعلومات الأخرى.

مسؤولية الإدارة والمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، بالإضافة إلى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط.

كما أن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية بما في ذلك استخدام مبدأ الاستمرارية في المحاسبة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا إذا كان في نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو عدم وجود أي بديل واقعي آخر سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدقق الحسابات عن تدقيق القوائم المالية الموحدة

إن أهدافنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال أو عن غلط وإصدار تقرير التدقيق الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو تأكيد عالي المستوى ولكنه ليس ضماناً أن التدقيق الذي يجري وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سيكشف دائماً خطأ جوهرياً عند وجوده. إن الأخطاء قد تحدث نتيجة لاحتيال أو غلط ويتم اعتبارها جوهرياً، إذا كانت منفردة أو مجتمعة يمكن أن يكون لها تأثير على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل مستخدمي هذه القوائم المالية الموحدة.

إننا نقوم بممارسة الاجتهاد المهني والمحافظة على الشك المهني كجزء من التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، و كذلك نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء الناتجة عن احتيال أو غلط، وتصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق تستجيب لهذه المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لإبداء الرأي. إن خطر عدم اكتشاف خطأ جوهري نتج عن احتيال يعد أكبر من ذلك الناتج عن غلط، لما قد يتضمنه الاحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تأكيدات غير صحيحة أو تجاوز لنظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلي المتعلق بالتدقيق وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية و الإيضاحات المتعلقة بها التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى نتيجة حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، وفيما إذا كان هناك عدم يقين جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تلقي بشكوك كبيرة حول قدرة الشركة على الاستمرار. وإذا ما توصلنا إلى نتيجة بأن هناك شك جوهري، فعلينا الإشارة في تقرير التدقيق إلى إيضاحات القوائم المالية الموحدة ذات الصلة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإيضاحات غير كافية. إن استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار الشركة في أعمالها كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام لهيكل القوائم المالية الموحدة ومحتواها بما في ذلك الايضاحات حولها وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث التي تحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية عن الشركات أو الأنشطة التجارية ضمن نطاق المجموعة لإبداء الرأي حول القوائم المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف وإنجاز عملية التدقيق للمجموعة. ونحن مسؤولون عن رأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بنطاق التدقيق وتوقيته وملاحظات التدقيق المهمة التي تتضمن أي نقاط ضعف مهمة في نظام الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها من قبلنا خلال عملية التدقيق.

نقوم كذلك بتزويد المسؤولين المكلفين بالحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية والإفصاح للمسؤولين المكلفين بالحوكمة عن كل العلاقات والأمور الأخرى التي تظهر على أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان ملائماً الإفصاح عن الإجراءات المتخذة لإلغاء مخاطر الاستقلالية والإجراءات المعززة المطبقة.

من تلك الأمور التي يتم التواصل بها مع المسؤولين المكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد الأمور الأكثر أهمية على تدقيق القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية والتي تمثل أمور التدقيق الهامة. إننا نقدم وصف عن هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان القانون أو التعليمات تمنع الإفصاح عن ذلك الأمر، أو في حالات نادرة جداً والتي بناءً عليها لا يتم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لأن العواقب السلبية المتوقعة للإفصاح قد تفوق المنفعة العامة الناتجة عنه.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية تتفق مع القوائم المالية الموحدة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

إرنست ويونغ / الأردن
إرنست ويونغ
محاسبون قاتونيون علي حسن سمارة
عمان - الأردن، ترخيص رقم ٥٠٣

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٣١ آذار ٢٠٢٢

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
دينار	دينار	
الموجودات		
موجودات غير متداولة -		
٢٤٩٩٩٨٣٠	٢٢٦٧٩٤٣	٣
٣٠٩٠٩٧١	٣٠٩٩٩٣٦	٤
٤٠٤١٥٤٤١	٣٨١٨٢٣٧٣	٥
٦٢١٠٧٢٩	٩٠٦٦٨٦٨	٦
٥٢٢١٦٩٧١	٥٢٢١٧١٢٠	
موجودات متداولة -		
٢٨٦٧٩٣	٣٩٠٣٣٠	٨
٣٤٤١٨٦	٥٥٥٨٣٩	٩
١٧١٧٨٥٤٣	١٦٥١٦٨٩٠	١٦
٤٥٢٠٨٥	٣٥٣٩	١٠
١٨٢٦١٦٠٧	١٧٤٦٦٥٩٨	
٧٠٤٧٨٥٧٨	٧٠٨٣٧١٨	
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية -		
٤٢٠٦٥١٢٩	٤٢٠٦٥١٢٩	١١ و ١
٤٢٥٣٦٥٩	٤٢٥٣٦٥٩	١١
٢١٧٤٦٩٤	٢٢٩٣١٠٢	١١
١٤٩٥٧٤٥	١٤٩٥٧٤٥	١١
١٣٠٩٢٨٧	١٣٠٩٢٨٧	
(١٧٦٠٩٢٩)	(٣٨٩٨٩٥٩)	٦
١٣١٣٩٥١	١٤٧١٧١٠	
٥٠٨٥١٥٣٦	٤٨٩٨٩٦٧٣	
صافي حقوق الملكية		
المطلوبات -		
مطلوبات غير متداولة -		
١١٧٠٨٥٩٥	١٠٩٠٨٥٢٣	١٢
٧٩٦٣٩٨	٣٦٧٩٢٠	٢٢
١٢٥٠٤٩٩٣	١١٢٧٦٤٤٣	
مطلوبات متداولة -		
٢٩٢٠٠٦٤	٢٩٢٣٥٠٠	١٢
٣٩٥٨٩١١	٦٢١٠٣٣١	١٧
٢٤٣٠٧٤	٦٨٣٧٧١	١٥
٧١٢٢٠٤٩	٩٨١٧٦٠٢	
١٩٦٢٧٠٤٢	٢١٠٩٤٠٤٥	
٧٠٤٧٨٥٧٨	٧٠٨٣٧١٨	
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاحات
دينار	دينار	
٣١٢٧١٠٩	٣٣٨٠٩٤٤	١٣ إيرادات إيجارات
(٥٣٣٦٧٨)	(٦٢٨٨٠٢)	١٣ كلفة إيرادات الإيجارات
(٢٣٤٠٠)	(١٨٠٦٤٢)	مصاريف فندق الكومودور
٢٥٧٠٠٣١	٢٥٧١٥٠٠	مجمّل الربح
-	١٥٢٨١٥٩	٥ ارباح بيع استثمارات عقارية
(٥٣٤٤٨٩)	(٤٣٧٦٦٩)	١٤ مصاريف إدارية
(١٣١٣٣٩٩)	(١٤٣٧١١٣)	تكاليف تمويل
(٨٠٨١٧١)	(١٠٨٨١٩٩)	١٦ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١٢٠٠	٤٧٤٠٠	إيرادات أخرى، بالصادفي
(٨٤٨٢٨)	١١٨٤٠٧٨	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
(٣٠٧٩٦)	(٥٦٦٧٢٩)	١٥ ضريبة الدخل للسنة
(٦٧٣٣٣٩)	-	١٥ ضريبة الدخل للسنوات السابقة
(٧٨٨٩٦٣)	٦١٧٣٤٩	ربح (خسارة) السنة
فلس / دينار	فلس / دينار	
(٠/٠١٩)	٠/٠١٥	٢٠ الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
دينار	دينار	
(٧٨٨٩٦٣)	٦١٧,٣٤٩	ربح (خسارة) السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى التي لا يتم إعادة تصنيفها من خلال الأرباح أو الخسائر في الفترات اللاحقة بعد الضريبة:
(١١٥,٢٠٦)	(٢,٤٧٩,٢١٢)	٦ التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٩٠٤,١٦٩)	(١,٨٦١,٨٦٣)	مجموع الدخل الشامل للسنة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

رأس المال المدفوع	علاوة اصدار	إحتياطي إختيارى	إحتياطي إختيارى	إحتياطي إختيارى	إحتياطي أخرى	إحتياطي القيمة المضافة	أرباح مدورة	صافي حقوق الملكية
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٣٥٣,٦٥٩	-	-	٢,١٧٤,٦٩٤	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٣٨٧	١,٣١٣,٩٥١	٥٠,٨٥١,٣٦٦
-	-	-	-	-	-	-	٦١٧,٣٤٩	٦١٧,٣٤٩
-	-	-	-	-	-	(٢,٤٧٩,٢١٢)	-	(٢,٤٧٩,٢١٢)
-	-	-	-	-	-	(٢,٤٧٩,٢١٢)	٦١٧,٣٤٩	(١,٨٦١,٨٦٣)
-	-	-	-	-	-	٢٤١,١٨٢	(٣٤١,١٨٢)	-
-	-	-	-	١١٨,٤٠٨	-	-	(١١٨,٤٠٨)	-
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٣٥٣,٦٥٩	٤,٣٥٣,٦٥٩	٢,٣٢٣,١٠٢	٢,٣٢٣,١٠٢	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٣٨٧	١,٤٧١,٧١٠	٤٨,٩٨٩,٦٧٣
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٣٥٣,٦٥٩	-	-	٢,٣٢٣,١٠٢	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٣٨٧	٢,٣٢٩,٠٥٠	٥١,٧٥٥,٧٠٥
-	-	-	-	-	-	-	(٧٨٨,٩٦٣)	(٧٨٨,٩٦٣)
-	-	-	-	-	-	(١١٥,٢٠٦)	-	(١١٥,٢٠٦)
-	-	-	-	-	-	(١١٥,٢٠٦)	(٧٨٨,٩٦٣)	(٩٠٤,١٦٩)
-	-	-	-	-	-	-	(١٢٦,١٣٦)	-
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤,٣٥٣,٦٥٩	٤,٣٥٣,٦٥٩	٢,٣٢٣,١٠٢	٢,٣٢٣,١٠٢	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٠٩,٣٨٧	١,٣١٣,٩٥١	٥٠,٨٥١,٣٦٦

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٢١
ربح السنة
التغير في إحتياطي القيمة المضافة (إيضاح ١)
مجموع الدخل الشامل للسنة
الخسائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة المضافة من
خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١)
المحول للاحتياطي الإختيارى
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠
الرصيد كما في أول كانون الثاني ٢٠٢٠
خسارة السنة
التغير في إحتياطي القيمة المضافة (إيضاح ١)
مجموع الدخل الشامل للسنة
الخسائر الناتجة عن بيع موجودات مالية بالقيمة المضافة من
خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	ايضاحات	الأنشطة التشغيلية
دينار	دينار		
(٨٤٨٢٨)	١٨٨٤٠٧٨		ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة الدخل
			تعديلات -
٨٥٥٤٨	٨٢٨٢٦	٣	استهلاكات
-	١٥٩٢٦٠		مخصص تدني على الممتلكات والألات والمعدات
٤٠٤٦١٩	٤٠٤٦١٩	٥	استهلاكات استثمارات عقارية
-	(١٥٢٨١٥٩)	٥	أرباح بيع استثمارات عقارية
١٣١٣٣٩٩	١٤٣٧١١٣		تكاليف تمويل
٨٠٨١٧١	١٠٨٨١٩٩	١٦	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لجهات ذات علاقة
-	١٩٥٧٥	٩	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لأرصدة مدينة أخرى
			تغيرات رأس المال العامل-
١٨٠٢٢	-		مخزون
(٨٥٣٥٠)	(٣٣٤٧٦٥)		ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٩٨٠١٤٣	١٢٧٤٧٦٦		ذمم وأرصدة دائنة أخرى وشيكات مزجلة
-	(١٢٦٠٣٢)	١٥	ضريبة الدخل المدفوعة
٣٤٣٩٧٢٤	٣٦٦١٤٨٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٧٩٢٥٠)	(١٠١٩٩)	٣	شراء ممتلكات وألات ومعدات
-	٣٣٥٦٦٠٨	٥	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
(٢٨٠٩٦٨٥)	(٧٥٤٤٥٤٥)	٦	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٤٨٣٤٤٠	٢٢٠٩١٩٤	٦	المتحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٠٥٩٥)	(٨٩٦٥)	٤	إضافات على مشاريع تحت التنفيذ
(١٤١٦٠٩٠)	(١٩٩٧٩٠٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الإستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٣٠٩٥١٩)	(٤٢٦٥٤٦)		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
(١٤٢١٢٨٠)	(٣١٨٥١٢٦)	١٢	قروض مدفوعة
١٢٢٥٢٦٣	٢٣٨٨٤٩٠	١٢	قروض مسحوبة
(١٣١٣٣٩٩)	(٨٨٨٩٣٧)		تكاليف تمويل مدفوعة
(١٨١٨٩٣٥)	(٢١١٢١١٩)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
٢٠٤٦٩٩	(٤٤٨٥٤٦)		صافي (النقص) الزيادة في النقد وما في حكمه
٢٤٧٣٨٦	٤٥٢٠٨٥		النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٤٥٢٠٨٥	٣٥٣٩	١٠	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(١) عام

إن شركة الاتحاد لتطوير الأراضي ("الشركة") هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥، إن رأسمال الشركة ١٢٩ر٠٦٥ر٤٢ دينار، مقسم إلى ١٢٩ر٠٦٥ر٤٢ سهم بقيمة اسمية دينار للمهم الواحد.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية واستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة واستثمار الفنادق.

تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣١ آذار ٢٠٢٢ وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(٢) أسس الأعداد والسياسات المحاسبية

(١-٢) أسس الأعداد -

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

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

(٢-٢) أسس توحيد القوائم المالية -

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي والقوائم المالية للشركات التابعة لها (ويشار إليهم معاً "المجموعة") التالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١:

نسبة المساهمة	نسبة المساهمة	النشاط الرئيسي	رأس المال المدفوع دينار	
٢٠٢٠ %	٢٠٢١ %			
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	شركة النبال للإسكان محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	مقاولات	٥٠.٠٠٠	شركة براديس للمقاولات محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	إستثمارات عقارية	٣٠.٠٠٠	شركة أنم للإستثمارات محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	صناعات معمارية	١٠٠.٠٠٠	شركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	٣٠.٠٠٠	شركة ذبيان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية*
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	شركة الماحلة للإستثمارات العقاري محدودة المسؤولية*
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	شركة العميري للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية*
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	شركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية*
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	١.٠٠٠	شركة ضبعة للإستثمارات العقارية
١٠٠	١٠٠	تطوير أراضي	٥٠.٠٠٠	شركة تاج المدينة للإسكان محدودة المسؤولية

* إن هذه الشركات تحت التصفية.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة. ويتم السيطرة على الشركة المستثمر بها عندما تمنح للمجموعة القدرة على توجيه السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة للتأثير على عوائد المجموعة.

وبالتحديد، تتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عند تحقق ما يلي:

- سيطرة المجموعة على الشركة المستثمر بها (الحقوق القائمة التي تمنح المجموعة القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر بها).
- تعرض المجموعة أو حقوقها في العوائد المتغيرة الناتجة عن ارتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

عندما تمتلك المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار لتحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفي حال وجود ظروف أو حقائق تدل على التغير في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى توقف هذه السيطرة. يتم توحيد إيرادات ومصاريف الشركات التابعة في قائمة الأرباح والخسائر الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة على الشركات التابعة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم تحميل الأرباح والخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى على حقوق حملة الأسهم في الشركة الأم وحقوق غير المسيطرين حتى لو أدى ذلك إلى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين. وإذا اقتضت الحاجة، يتم تعديل القوائم المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر المتعلقة بالمعاملات فيما بين المجموعة والشركات التابعة.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في الشركة التابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بما يلي:

- إلغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- إلغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين
- إلغاء الاعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية المسجل في حقوق الملكية
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة
- الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة
- إعادة تصنيف حصة الشركة التي تم تسجيلها سابقاً في بنود الدخل الشامل الأخرى إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المدورة وذلك في حالة ان المجموعة قد استبعدت بشكل مباشر الأصول أو الالتزامات التابعة لها.

(٣-٢) التغيرات في السياسات المحاسبية -

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة متفقة مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠، باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق التعديلات التالية اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢١:

المرحلة الثانية من إصلاح IBOR (سعر الفوائد المعروضة بين البنوك) :- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩)، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٧)، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) توفر هذه التعديلات إعفاءات مؤقتة والمتعلقة بالأثر على التقارير المالية عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة IBOR بمرجع يعتمد على العائد شبه الخالي من المخاطر. تشمل التعديلات التطبيقات العملية التالية:

- التطبيق العملي ليتم التعامل مع التغيرات التعاقدية والتغيرات على التدفقات النقدية الناتجة عن تغير سعر الفائدة المرجعي كتغييرات في سعر الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة على سعر الفائدة في السوق،
- تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل التعريفات المستخدمة في توثيق عمليات التحوط ووصف أداة التحوط مع استمرارية علاقات التحوط للمجموعة عند استبدال المرجع المستخدم لتحديد سعر الفائدة الحالي بمرجع يعتمد على العائد الخالي من المخاطر،
- يجوز للمجموعة استخدام سعر فائدة غير محدد تعاقدياً، للتحوط لمخاطر التغير في القيمة العادلة أو أسعار الفائدة في حال تم تحديد مخاطر أسعار الفائدة بشكل منفصل.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء COVID-١٩ بعد ٣٠ حزيران ٢٠٢١ - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في ٢٨ أيار ٢٠٢٠ تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء COVID-١٩ - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦). منح هذه التعديلات إعفاءات للمستأجرين من تطبيق متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦) حول التعديلات المحاسبية لعقود الإيجار على تخفيضات أو تأجيلات الإيجار الناتجة بشكل مباشر عن وباء COVID-١٩. نظراً لكونه حلاً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلق بوباء COVID-١٩ والممنوحة من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد الإيجار أم لا. يحتسب المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أي تغيير في دفعات الإيجار الناتجة عن تخفيضات أو تأجيلات الإيجار المتعلقة بوباء COVID-١٩ بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٦)، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد الإيجار.

كان من المفترض تطبيق التعديل حتى ٣٠ حزيران ٢٠٢١، ولكن نظراً لاستمرار تأثير وباء COVID-١٩، وبتاريخ ٣١ آذار ٢٠٢١ قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتمديد فترة التطبيق العملي إلى ٣٠ حزيران ٢٠٢٢.

تنطبق هذه التعديلات على الفترات السنوية اعتباراً من ١ نيسان ٢٠٢١.

لم يكن لهذه التعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

(٤-٢) أهم السياسات المحاسبية -

ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والآلات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدهن في القيم. تمثل الكلفة تكلفة استبدال الممتلكات والآلات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع تحت التنفيذ طويلة الأجل إذا استوفت شروط الاعتراف بها. يتم اثبات مصروفات الصيانة والإصلاح في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (باستثناء الأراضي) باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع باستخدام النسب التالية:

%	
٢	مباني وإنشاءات
١٥-١٢	الآلات ومعدات
١٢-٩	أثاث ومفروشات
١٥	أجهزة الحاسوب
١٥	أجهزة مكتبية وكهربائية
١٥	ديكورات
١٥	عدد ولوازم
١٥	سيارات

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والآلات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدهن في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والآلات والمعدات وتعديل بأثر حالي ومستقبلي.

يتم استبعاد الممتلكات والآلات والمعدات عند بيعها أو عند عدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية منها ويتم إدراج أية أرباح أو خسائر استبعاد في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة وتتضمن كلفة الإنشاءات والمعدات والمصروفات المباشرة. ولا يتم استهلاك المشاريع تحت التنفيذ إلا حين اكتمال الموجودات المتعلقة بها لتصبح جاهزة للاستخدام.

استثمارات عقارية

تمثل الاستثمارات العقارية استثمارات في الأراضي والأبنية التي يحتفظ بها للحصول على إيجارات أو لحين زيادة قيمتها ولا تشمل على الأراضي والمباني المستخدمة في إنتاج البضائع والخدمات وأنشطة المجموعة الاعتيادية أو لأغراض إدارية.

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأي مخصص مقابل التدهن في القيمة ويتم استهلاك الاستثمارات العقارية (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها وينسب سنوية تتراوح ما بين ٢٪ إلى ٢٠٪.

التدني في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بتاريخ إعداد التقارير المالية بتقييم فيما إذا كان هناك دليل بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي دليل على ذلك، أو عندما يتطلب إجراء اختبار سنوي للانخفاض في القيمة، تقوم الشركة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها المستخدمة أيهما أعلى ويتم تحديده للأصل الفردي، إلا إذا كان الأصل لا يولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الناتجة من الموجودات الأخرى أو موجودات الشركة. عندما يتجاوز المبلغ المدرج للأصل أو وحدة توليد النقد المبلغ الممكن تحصيله، يعتبر الأصل منخفضاً ويتم تخفيضه إلى المبلغ الممكن تحصيله. أثناء تقييم القيمة العادلة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة العادلة الحالية لها باستخدام سعر خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية لأموال والمخاطر المحددة للأصل. أثناء تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار إذا كانت متوفرة. وإذا لم يكن ممكناً تحديد مثل تلك المعاملات، يتم استخدام نموذج التقييم المناسب. يتم تثبيت هذه الاحتمالات بمضاعفات تقييم أسعار أسهم الشركات التابعة المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة المتوفرة الأخرى.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المبيعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة. لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني هذا ويتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية الموحدة في تاريخ المتاجرة.

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ قياس القيمة العادلة. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن المعاملة لبيع الأصل أو لتحويل الالتزام تحدث إما في:

- السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في غياب السوق الرئيسي، في الأسواق الأكثر تفضيلاً للأصل أو الالتزام

إن السوق الرئيسي أو السوق الأكثر تفضيلاً يجب أن يكون سهل الوصول إليه من قبل المجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، مع افتراض أن المشاركين في السوق يتصرفون حسب مصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصول في أعلى وأفضل استخداماتها أو عن طريق بيعها لمشارك آخر في السوق يمكنه استخدام الأصول في أعلى وأفضل استخدام لها.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم التي تناسب الظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والاستخدام الأمثل للمدخلات الملحوظة المعنية وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

إن جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس قيمتها العادلة أو يتم الإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة ومبينة كما يلي استناداً لأقل مستوى من المدخلات الأساسية لقياس القيمة العادلة ككل.

المستوى الأول: الأسعار غير المعدلة والمتداولة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
المستوى الثاني: أساليب للتقييم حيث تكون جميع المدخلات التي لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة، بشكل مباشر أو غير مباشر.
المستوى الثالث: أساليب تقييم تستخدم مدخلات لها تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة التي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

بخصوص الموجودات والمطلوبات المثبتة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا كانت التحويلات قد تمت بين المستويات في التسلسل الهرمي بإعادة تقييم التصنيفات (استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

ذمم مدينة

تدرج الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على كامل عمر أدوات الدين. قامت الشركة بأعداد دراسة تستند إلى الخبرة التاريخية للخسارة الائتمانية مع الأخذ بعين الاعتبار العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وأرصدة لدى البنوك الظاهر في قائمة المركز المالي الموحدة النقد في الصندوق ولدى البنوك وودائع لأجل باستحقاقات لا تتجاوز ثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

مخزون

يتم تسعير المخزون بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح وصافي القيمة المتوقع تحقيقها أيهما أقل. إن صافي القيمة المتوقع تحقيقها هي سعر البيع المتوقع في الظروف الاعتيادية مطروحاً منه تكاليف البيع.

يتم اظهار المواد الخام والبضاعة تحت التصنيع وقطع الغيار والمواد الأخرى بالتكلفة على أساس متوسط الكلفة.

قروض

يتم الاعتراف بالقروض بالقيمة العادلة وينزل منها التكاليف المباشرة المتعلقة بالقروض. ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم تحميل فوائد القروض على قائمة الدخل الموحدة في الفترة التي يتم فيها تحقق هذه الفوائد والتي تشمل فترة السماح، إن وجدت.

تكاليف الافتراض

يتم إثبات تكاليف التمويل كمصاريف في قائمة الدخل الموحدة عند تحققها. يتم رسلة تكاليف التمويل المتعلقة بالاستحواذ أو انشاء أو انتاج الأصول المؤهلة.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم إثبات الذمم الدائنة للمبالغ المستحقة السداد للبضائع والخدمات المستلمة ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد أو مقدم الخدمة.

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق، وإن تسديد الإلتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ضريبة الدخل

تمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

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

تحسب الضرائب بموجب النسب الضرائبية المقررة وفقاً لقوانين ضريبة الدخل المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية.

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية الموحدة والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة الإلتزام بقائمة المركز المالي الموحدة وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الإلتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً.

تحقق الإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات البيع حسب معيار التقارير المالية الدولية (١٥) بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق وعندما يكون هناك احتمال معقول للتحصيل.

يتم إثبات توزيعات أرباح الموجودات المالية عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجارات من الإيجارات التشغيلية حسب طريقة القسط الثابت على فترة عقد التأجير ويتم إظهارها ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

الإيجار التشغيلي

المجموعة كمستأجر: يتم الاعتراف بمصروف الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بطريقة القسط الثابت على فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر: يتم الاعتراف بإيراد الإيجار التشغيلي في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بطريقة القسط الثابت على فترة عقد الإيجار.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية السائدة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والمعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم تحويل الموجودات غير المالية والمطلوبات غير المالية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة. يتم تسجيل فروقات تحويل العملات الأجنبية لبنود الموجودات والمطلوبات غير النقدية (مثل الأسهم) كجزء من التغير في القيمة العادلة.

معلومات القطاعات

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة. القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات تعمل في بيئات اقتصادية أخرى.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

(٥-٢) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصروفات والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ وأوقات التدفقات النقدية المستقبلية الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم اليقين وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

التقديرات والفرضيات المستخدمة في القوائم المالية الموحدة مفصلة على النحو الآتي:

- يتم تكوين مخصص لقاء الخسائر الائتمانية متوقعة اعتماداً على أسس وفرضيات معتمدة من قبل إدارة المجموعة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩).
- يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً للأنظمة والقوانين والمعايير المحاسبية ويتم احتساب واثبات الموجودات والمطلوبات الضريبية الموقعة ومخصص الضريبة اللازم.
- تقوم المجموعة بإعادة تقدير الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتماداً على الحالة العامة لتلك الموجودات وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم احتساب خسائر التدني كمصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.
- يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد المجموعة اعتماداً على دراسة قانونية معتمدة من قبل المستشارين القانونيين للمجموعة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل، ويعاد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري.
- تقدير مبدأ الاستمرارية: قد تحتاج الإدارة إلى النظر في مجموعة واسعة من العوامل قبل أن تتمكن من استنتاج ما إذا كان إعداد البيانات المالية على أساس الاستمرارية أمراً مناسباً. بالإضافة إلى معقولة خطط الأعمال المستقبلية وأنشطة توليد النقد، من بين العوامل التي تحتاج الإدارة إلى النظر فيها، على سبيل المثال، آثار أي إغلاق مؤقت أو تقليص لأنشطة المنشأة، والقيود المحتملة على الأنشطة التي قد تفرضها الحكومة في المستقبل، والتوافر المستمر لأي دعم حكومي، وآثار التغييرات الهيكلية طويلة المدى في السوق مثل التغييرات في سلوك العملاء والمبيعات المستقبلية والسيولة.

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٤) مشاريع تحت التنفيذ

فيما يلي الحركة على مشاريع تحت التنفيذ:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٣٠٨٠٣٧٦	٣٠٩٠٩٧١	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٠٥٩٥	٨٩٦٥	إضافات
٣٠٩٠٩٧١	٣٠٩٩٩٣٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

يمثل هذا البند مشروع شاليهات زارا في البحر الميت. تقدر كلفة استكمال الجزء غير المنفذ للمشاريع تحت التنفيذ بمبلغ ٣٥٠٠٠٠٠٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١. لم تحدد الإدارة تاريخ الانتهاء من المشروع حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة. ان القيمة العادلة للمشروع اعلى من قيمته الدفترية والبالغة ٨٢٤٠٤٧ ر دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

(٥) استثمارات عقارية

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٤٤٧٧٦٩٣٩	٤٤٧٧٦٩٣٩	الكلفة -
-	(١٨٢٨٤٤٩)	الرصيد كما في أول كانون الثاني*
٤٤٧٧٦٩٣٩	٤٢٩٤٨٤٩٠	إستبعادات - أراضي**
		الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
(٣٩٥٦٨٧٩)	(٤٣٦١٤٩٨)	الاستهلاك المتراكم -
(٤٠٤٦١٩)	(٤٠٤٦١٩)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(٤٣٦١٤٩٨)	(٤٧٦٦١١٧)	إستهلاكات
		الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٤٠٤١٥٤٤١	٣٨١٨٢٣٧٣	القيمة الدفترية -
		كما في ٣١ كانون الأول

* يتضمن هذا البند أراضي مرهونة للبنك الاستثماري بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧٠٠٠٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكا (إيضاح ١٢).

** قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ ببيع أراضي بكلفة ١٨٢٨٤٤٩ دينار ورسوم تسجيل بمبلغ ٣٩٧٥٨ دينار مقابل ٣٩٦٦٣٦٦ دينار. نتج عن البيع ربح بمبلغ ١٥٢٨١٥٩ دينار تفصيلها كما يلي:

قطعة ارض من أراضي خان الزبيب بمبلغ ٢٦١٣٦٦ دينار مقابل كلفة بمبلغ ٢٥٦٩٤٦٨ دينار وحقت ربح بمبلغ ٤٨٩٨ دينار من هذا البيع.

قطعة ارض من أراضي الياودة بمبلغ ٥٧٥٠٠٠ دينار مقابل كلفة بمبلغ ٦٤٨٣٨١ دينار وحقت خسارة بمبلغ ٧٣٣٨١ دينار من هذا البيع.

قطعة ارض حنو الصوفية بمبلغ ٢٥٦٠٠٠ دينار مقابل كلفة بمبلغ ٩٢٣٦٠٠ دينار ورسوم تسجيل بمبلغ ٣٩٧٥٨ دينار وحقت ربح بمبلغ ١٥٩٦٦٤٢ دينار من هذا البيع.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

في رأي الإدارة إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناءً على تقديرات المخمنين الداخليين والخارجيين تبلغ ٧٥ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٨٩ مليون دينار تقريباً كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠). تستعين الإدارة بمختصين خارجيين وتستخدم طريقة أسعار السوق الحالية لعقارات مماثلة عند تقييم هذه الاستثمارات.

يتضمن بند الاستثمارات العقارية أراضي مسجلة باسم طرف ثالث حصلت المجموعة على حق الانتفاع بها كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٧٨٥٣٩٩	٢٧٨٥٣٩٩	أراضي

(٦) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يمثل هذا البند مساهمة المجموعة في رأسمال الشركات التالية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٤٣٨٣٣	٩٥٥٦٥٧	أسهم شركات مدرجة / داخل الأردن
٥٩٦٦٨٠٦	٨١٦١١٠١	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر المساهمة العامة المحدودة
٩٠	١١٠	شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة
٦٢١٠٧٢٩	٩٠٦٦٨٦٨	شركة التجمعات للمشاريع السياحية المساهمة العامة المحدودة

إن الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٤٩٩٩٦٩٠	٦٢١٠٧٢٩	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٢٨٠٩٦٨٥	٧٥٤٤٥٤٥	إضافات
(١٤٨٣٤٤٠)	(٢٢٠٩١٩٤)	استيعادات
(١١٥٢٠٦)	(٢٤٧٩٢١٢)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٦٢١٠٧٢٩	٩٠٦٦٨٦٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

إن تفاصيل الحركة على احتياطي القيمة العادلة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(١٧٧١٨٥٩)	(١٧٦٠٩٢٩)	الرصيد كما في أول كانون الثاني
(١١٥٢٠٦)	(٢٤٧٩٢١٢)	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٢٦١٣٦	٣٤١٨٨٢	خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٧٦٠٩٢٩)	(٣٨٩٨٩٥٩)	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

ان الشركة "شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة" تمتلك ٧٨٤٧٢١٢ سهم بالشركة الام "شركة الاتحاد للاستثمارات المالية المساهمة العامة المحدودة بقيمة ٨١٦١١٠١ دينار، هذا وينص قانون الشركات الأردني رقم (٢٢) لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته الباب الثامن - الشركات القابضة المادة (٢٠٤) الفقرة -ج- على أنه "يحظر على الشركة التابعة تملك أي سهم أو حصة في الشركة القابضة".

(٧) مخزون

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٦٠.٤٤٢	٢٦٠.٤٤٢	المستودع الأساسي
(٢٦٠.٤٤٢)	(٢٦٠.٤٤٢)	مخصص مخزون بطيء الحركة*
-	-	

* ان الحركة على مخصص مخزون بطيء الحركة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٢٤٢.٤٢٠	٢٦٠.٤٤٢	الرصيد كما في أول كانون الثاني
١٨.٠٢٢	-	المخصص للسنة
٢٦٠.٤٤٢	٢٦٠.٤٤٢	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

(٨) ذمم مدينة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١.٢٥٣.٠٠٠	١.٣٥٦.٥٣٧	ذمم مدينة
(٩٦٦.٢٠٧)	(٩٦٦.٢٠٧)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة*
٢٨٦.٧٩٣	٣٩٠.٣٣٠	

* إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٩٦٦.٢٠٧	٩٦٦.٢٠٧	الرصيد كما في أول كانون الثاني
٩٦٦.٢٠٧	٩٦٦.٢٠٧	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

فيما يلي جدول اعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في ٣١ كانون الأول:

الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها	١٨٠ - ١	١٨١ يوم	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار
٣٠٨.٨٣٦	٨١.٤٩٤	٣٩٠.٣٣٠	٢٠٢١
٢٠٥.٢٩٩	٨١.٤٩٤	٢٨٦.٧٩٣	٢٠٢٠

في تقدير إدارة المجموعة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات مقابل هذه الذمم، وبالتالي فهي غير مضمونة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٩) أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٧١٤٧٧	٥٩٧١٦	تأمينات مستردة
١٥٠٨٧٩	١٥٤٠٩٥	أمانات حكومية
٣٨٣٩٣	٤١٨٢٢	نعم موظفين
٢٨٨٠٥	٢٥١٧٠٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥٤٦٣٢	٦٨٠٧٤	شيكات برسم التحصيل
٣٤٤١٨٦	٥٧٥٤١٤	
-	(١٩٥٧٥)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة*
٣٤٤١٨٦	٥٥٥٨٣٩	

* إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
-	-	الرصيد كما في أول كانون الثاني
-	١٩٥٧٥	المخصص للسنة
-	١٩٥٧٥	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

(١٠) نقد وأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٤٦١٤	٩٣	نقد في الصندوق
٤٤٧٤٧١	٣٤٤٦	حسابات جارية لدى البنوك
٤٥٢٠٨٥	٣٥٣٩	

(١١) حقوق الملكية

- رأس المال المصرح به والمدفوع -

يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع ٤٢٠٦٥١٢٩ دينار موزعاً على ٤٢٠٦٥١٢٩ سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

- علاوة إصدار -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا البند المبالغ المقبوضة والنتيجة عن فرق سعر الإصدار والقيمة الإسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة خلال الأعوام السابقة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

- احتياطي إجباري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا البند ما تم تحويله بنسبة ١٠٪ من الأرباح السنوية قبل الضرائب خلال السنة المالية والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

- احتياطي اختياري -

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا البند ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل ضريبة الدخل بنسبة لا تزيد عن ٢٠٪ خلال السنوات وهو قابل للتوزيع على المساهمين.

(١٢) قروض

يمثل هذا البند تفاصيل القرض الممنوح من البنك الاستثماري كما يلي:

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠			٣١ كانون الأول ٢٠٢١			عملة القرض
المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	المجموع	طويلة الأجل	تستحق الدفع خلال سنة	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
١٤ر٦٢٨ر٦٥٩	١١ر٧٠٨ر٥٩٥	٢ر٩٢٠ر٠٦٤	١٣ر٨٣٢ر٠٢٣	١٠ر٩٠٨ر٥٢٣	٢ر٩٢٣ر٥٠٠	دينار
١٤ر٦٢٨ر٦٥٩	١١ر٧٠٨ر٥٩٥	٢ر٩٢٠ر٠٦٤	١٣ر٨٣٢ر٠٢٣	١٠ر٩٠٨ر٥٢٣	٢ر٩٢٣ر٥٠٠	البنك الاستثماري

البنك الاستثماري - دينار أردني

حصلت المجموعة خلال عام ٢٠١٨ على قرض متناقص بقيمة ١٧ر٠٠٠ر٠٠٠ دينار وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨٪. تم استغلال جزء من القرض لتسديد الالتزامات البنكية الممنوحة للشركة من البنك الاردني الكويتي والبالغة بحدود ٣ر٢٠٠ر٠٠٠ دينار وتسديد حسابات الهامش وبقيمة ١٢ر٠٠٠ر٠٠٠ دينار لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وشركتها الشقيقة والشركة الأم لدى شركات الوساطة المالية. يسد القرض على أقساط نصف سنوية شاملة الفائدة عدد ١٦ قسط تستحق في ٣٠ أيار وفي ٣٠ تشرين الثاني من كل عام واعتباراً من ٣٠ تشرين الثاني من عام ٢٠١٨ حتى السداد التام في عام ٢٠٢٦. ان هذا القرض مرهون بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى بقيمة ١٧ر٠٠٠ر٠٠٠ دينار على قطعة الأرض رقم ٢٦٦ ومباني ايكيا. قامت الشركة بتأجيل سداد قسط القرض المستحق إلى البنك الاستثماري في ٣٠ أيار ٢٠٢١ إلى نهاية عمر القرض.

إن الحركة على القرض هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
١٤ر٨٢٤ر٦٧٦	١٤ر٦٢٨ر٦٥٩	رصيد بداية السنة
١ر٢٢٥ر٢٦٣	٢ر٣٨٨ر٤٩٠	سحوبات
(١ر٤٢١ر٢٨٠)	(٣ر١٨٥ر١٢٦)	تسديد قروض
١٤ر٦٢٨ر٦٥٩	١٣ر٨٣٢ر٠٢٣	رصيد نهاية السنة

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

إن مبلغ الدفعات السنوية واستحقاقاتها للقروض طويلة الأجل هي كما يلي:

السنة	دينار
٢٠٢٢	٢٩٢٣٥٠٠
٢٠٢٣	٢٩٩٢٣٢٢
٢٠٢٤	٣١٤٩٩٠٩٨
٢٠٢٥	٣٢٢١٧١٦
٢٠٢٦	١٥٤٥٣٨٧
	١٣٨٣٢٠٢٣

(١٣) إيرادات وكلفة الإيجارات

إن مبالغ إيرادات الإيجارات وكلفتها كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٣١٢٧١٠٩	٣٣٨٠٩٤٤
(٥٣٣٦٧٨)	(٦٢٨٨٠٢)
٢٥٩٣٤٣١	٢٧٥٢١٤٢

دخل الإيجار الناتج عن الاستثمار في العقارات
مصاريف التشغيل المباشرة المدرجة في كلفة إيرادات الإيجارات
الربح الناتج من العقارات الاستثمارية المدرجة بالتكلفة

(١٤) مصاريف إدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
١٧٥٥٠٢	١٧٩٠٥٧
٨٥٥٤٨	٨٢٨٢٦
٣٢٣٠٠	٥٠٠٥٤
٣٧٣٩٣	١٦٧١٣
٢٩٠١	٣٠٩٨
-	٥٣٠
٥٢٥٠	٥٨٨٥
٨٢٢١	٨٠٤٣
٣٥٥٨	٤٢٢٩
٣١٦	٥٥٩
٣١٤٤٩	٣٤٢٣٨
٣٩٠٨٣	١٤١٤٣
٦٦٩٢	٦٧١١
١٧٥٣	٤٦١٥
-	١٦٧١
١٠٠٠٠٠	-
-	١٩٥٧٥
٤٥٢٣	٥٧٢٢
٥٣٤٤٨٩	٤٣٧٦٦٩

رواتب وأجور وملحقاتها
استهلاكات (إيضاح ٣)
أتعاب مهنية واستشارات
رسوم ورخص
بريد وهاتف
إعلانات
مصاريف اجتماعات الهيئة العامة
مياه وكهرباء
تنقلات
قرطاسية ومطبوعات
تأمين
صيانة
نظافة
قوائد بنكية
مكافآت المدير العام
تبرعات*
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (إيضاح ٩)
أخرى

* تمثل التبرعات المبالغ المدفوعة لصندوق همة وطن من قبل المجموعة للصندوق خلال الربع الأول من العام ٢٠٢٠ تكافلا مجتمعيا لدعم الحكومة الأردنية خلال جائحة كورونا.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(١٥) ضريبة الدخل

تم احتساب مخصص ضريبة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ و ٢٠٢٠ وفقاً لقانون ضريبة قانون رقم (٣٤) لسنة ٢٠١٤ المعدل بالقانون رقم (٣٨) لسنة ٢٠١٨.

ضريبة الدخل -

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة ما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٣٠٠٧٩٦	٥٦٦٧٢٩
٦٧٣٣٣٩	-
٧٠٤١٣٥	٥٦٦٧٢٩

ضريبة دخل السنة
ضريبة دخل سنوات سابقة

إن الحركة على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
٢٤٣٠٧٤	٢٤٣٠٧٤
٣٠٠٧٩٦	٥٦٦٧٢٩
٦٧٣٣٣٩	-
-	(١٢٦٠٣٢)
(٧٠٤١٣٥)	-
٢٤٣٠٧٤	٦٨٣٧٧١

رصيد بداية السنة
ضريبة الدخل للسنة
ضريبة الدخل للسنوات السابقة
ضريبة الدخل المنقوعة
المحول الى ذمم وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح ١٧ و ٢٢)

فيما يلي ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
دينار	دينار
(٨٤٠٨٢٨)	١١٨٤٠٧٨
٨٠٨١٧١	١١٠٧٧٧٤
١٥٢٥٢٠	١٧٣٥١٨
٥٧٧٩٢	٢٣٤٤٢٧
٩٣٣٦٥٥	٢٦٩٩٧٩٧
٣٠٠٧٩٦	٥٦٦٧٢٩
٦٧٣٣٣٩	-
%٢١ - %٥	%٢١ - %٥
(%)	(%)

الربح (الخسارة) المحاسبية
يضاف: مصاريف غير مقبولة ضريبياً
مصرف مخصص خسائر انتمائية متوقعة
مصاريف مستقات
يضاف مصاريف أخرى
الربح الخاضع للضريبة
ضريبة الدخل المستحقة
ضريبة دخل سنوات سابقة
نسبة ضريبة الدخل القانونية
نسبة ضريبة الدخل الفعلية

قامت الشركة والشركات التابعة لها بتقديم الاقرارات الضريبية للسنوات التي لم يتم الحصول على مخالصة نهائية لها.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة -

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية نهاية عام ٢٠١٦. قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية للسنوات ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ ولم يتم تدقيق أي منها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

يوجد أرصدة ضريبية على الشركة عن الدخل. تم اجراء تسطيط الدفعات والغرامات المترتبة على الشركة تنفيذاً لقرار لجنة التسويات والمصالحة وعلى ٤٨ قسماً شهرياً حيث قد بدأ أول قسط في ٢٠ كانون الثاني ٢٠٢١.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي فرع العقبة -

قامت الشركة بتقديم الاقرارات الضريبية للسنوات ٢٠١٨ و ٢٠١٩ ولم يتم تدقيق أي منها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ولم يتم قبولها على نظام العينات. تم قبول السنوات المالية ٢٠١٦ و ٢٠١٧ و ٢٠٢٠ على نظام العينات.

تم اعفاء الشركة من جميع الغرامات المترتبة عن الضرائب التي كانت مستحقة عليها بعد تسديد جميع الأرصدة السابقة بناءً على قرار لجنة التسوية والمصالحة المشكلة من دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

شركة نبال للإسكان -

حصلت الشركة على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء عام ٢٠١٧.

فيما يتعلق بسنة ٢٠١٧ قامت الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ولم يتم قبولها على نظام العينات.

شركة ذيبان للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة العميري للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الغزلانية للإستثمارات العقارية، وشركة الفريط للإستثمارات العقارية محدودة المسؤولية، وشركة الماحلة للإستثمارات العقاري محدودة المسؤولية، وشركة ضبعة للإستثمارات العقارية وشركة براديس للصناعات المعمارية محدودة المسؤولية -

إنما هذه الشركات غير عاملة وقد حصلت على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء عام ٢٠١٩.

فيما يتعلق بسنة ٢٠١٩ قامت الشركات بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ولا يوجد اية أرصدة متراكمة عليها.

شركة براديس للمقاولات الانتشائية محدودة المسؤولية وشركة آدم للإستثمارات محدودة المسؤولية -

حصلت هذه الشركات على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء الاعوام ٢٠١٨ و ٢٠١٩.

فيما يتعلق بالسنوات ٢٠١٨ و ٢٠١٩ قامت الشركات بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ولا يوجد اية أرصدة متراكمة عليها.

شركة تاج المدينة للإسكان -

حصلت هذه الشركات على مخالصة نهائية مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية نهاية عام ٢٠٢٠ باستثناء الاعوام ٢٠١٥ و ٢٠١٩.

فيما يتعلق بالسنوات ٢٠١٥ و ٢٠١٩ قامت الشركة بتقديم اقرارات ضريبة الدخل ولم يتم تدقيقها حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة ولا يوجد اية أرصدة متراكمة عليها.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(١٦) معاملات مع جهات ذات علاقة

تشمل الجهات ذات العلاقة الشركات الحليفة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا للشركة والشركات المسيطر عليها أو عليها تأثير جوهري بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل تلك الجهات. تمثل أرصدة الجهات ذات العلاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة ما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٢٣٢٥٠٧٥٠	١٢٢٥٨٧٤٥	شركة الاتحاد للإستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)
٥٦٦٠٩٦٤	٦١٥٤٠١٥	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة (شركة شقيقة)
١٧٩٨٦٧١٤	١٨٤١٣٢٦٠	
(٨٠٨١٧١)	(١٨٩٦٣٧٠)	ينزل: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة**
١٧١٧٨٥٤٣	١٦٥١٦٨٩٠	

* إن هذه الذمم لا تحمل فائدة وسيتم سداد هذه المبالغ عند الطلب.

** إن الحركة على مخصص خسائر ائتمانية متوقعة هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	الرصيد كما في أول كانون الثاني
-	٨٠٨١٧١	المخصص خلال السنة
٨٠٨١٧١	١٠٨٨١٩٩	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٨٠٨١٧١	١٨٩٦٣٧٠	

فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للشركة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	رواتب ومكافآت ومنافع أخرى
٦٠.٠٠٠	٦٠.٠٠٠	

قامت المجموعة خلال السنة ببيع وشراء أسهم بالشركة الأم و الشركات الشقيقة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	شركة الاتحاد للإستثمارات المالية - شركة مساهمة عامة محدودة (الشركة الأم)
١٣١٢٣٢٤	٤٢٠٧٦٩٦	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر - شركة مساهمة عامة محدودة (شركة شقيقة)
١٣٩٢١	١١٢٧٦٥٥	
١٣٢٦٢٤٥	٥٣٣٥٣٥١	

بلغت استثمارات المجموعة بشركة الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر (شركة شقيقة) وشركة الاتحاد للاستثمارات المالية (الشركة الأم) المتمثلة بموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبلغ ٩٠٦٦٨٦٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ مقابل مبلغ ٧٢٩٠٢١٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. بلغ التغير في احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبلغ (٢١٢ر٤٧٩) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ مقابل مبلغ (١١٥ر٢٠٦) دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠. إن تفاصيل الأرصدة وعمليات البيع والشراء للموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر موضحة بإيضاح (٦).

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(١٧) نـم وأرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٩٩ر٨٤٧	١٣٦ر٠٩٩	نـم دائنة
٧٥ر١٦٩	١ر٠٠١ر٦١٨	شيكات آجلة (إيضاح ٢٢)*
١ر٨٣٣ر٩٠٤	٢ر٨٢٢ر٠٧١	وساطة مالية**
١ر٢٣٩ر٠٢٥	١ر٢٦٠ر٥٢٧	إيرادات مؤجلة
٣٠٦ر٧٣١	٣٠٦ر١٦٧	أمانات مساهمين
١٦٦ر١٦٢	٤٤٥ر٠٠٤	مصاريف مستحقة
٢١١ر٥٤٦	٢١١ر٥٤٦	مخصصات مختلفة
٢٦ر٥٢٧	٢٧ر٢٩٩	أخرى
٣ر٩٥٨ر٩١١	٦ر٢١٠ر٣٣١	

* يتضمن هذا البند مبلغ ٥٧٤ر٥٨٦ دينار والتي تمثل شيكات آجلة لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات (إيضاح ١٥).

** تحمل المبالغ المستحقة للوسطاء الماليين فوائد تتراوح ما بين ١٠ر٠٪ إلى ٢٥ر١٢٪ سنوياً.

(١٨) إلـتزامات محتملة

على المجموعة بتاريخ القوائم المالية الموحدة إلـتزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٤٥ر٠٠٠ دينار (٢٠٢٠: ٤٠ر٠٠٠ دينار) مقابلها تأمينات نقدية على الكفالات بقيمة ٤٠٣ دينار (٢٠٢٠: ٤٠٠ دينار).

(١٩) القضايا المقامة من وعلى المجموعة

هنالك قضايا مقامة على المجموعة بمبلغ ٣٣٠ر٠٠٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٣٣٠ر٠٠٦ دينار) وذلك ضمن النشاط الطبيعي للمجموعة، وفي تقدير الإدارة ومستشارها القانوني فإنه لن يترتب على المجموعة إلـتزامات جوهرية لقاء هذه القضايا.

بلغت قيمة القضايا المقامة من المجموعة على الغير ٦٣ر٢٨٦ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٣١ كانون الأول ٢٠٢٠: ٦٣ر٢٨٦ دينار) تتمثل في نـم مستحقة للمجموعة نتيجة ممارسة الشركة لنشاطها الاعتيادي.

(٢٠) الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من ربح (خسارة) السنة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
(٧٨٨ر٩٦٣)	٦١٧ر٣٤٩	ربح (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة (دينار)
٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	٤٢ر٠٦٥ر١٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
(٠/٠١٩)	٠/٠١٥	الحصة الأساسية للسهم من ربح (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة (فلس/دينار)

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٢١) القطاعات التشغيلية

تم تحديد أسلوب عرض القطاعات الرئيسية على أساس أن المخاطر والمنافع المتعلقة بالمجموعة تتأثر بشكل جوهري بالاختلاف في منتجات أو خدمات تلك القطاعات. إن هذه القطاعات منظمة ومدارة بشكل منفصل حسب طبيعة الخدمات والمنتجات بحيث تشكل كل منها وحدة منفصلة والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة.

يتم تنظيم المجموعة لأغراض إدارية من خلال قطاعي أعمال كما يلي:

- قطاع الاستثمارات العقارية.
- قطاع الاستثمارات بالأسهم.

تقوم إدارة المجموعة بمراقبة نتائج قطاعي الأعمال بشكل منفصل لأغراض تقييم الأداء. يتم تقييم الأداء القطاعي بناء على الربح أو الخسارة التشغيلية لكل قطاع.

القطاع الجغرافي يرتبط بتقديم منتجات أو خدمات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية أخرى.

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ -			
الإيرادات:	قطاع	قطاع	المجموع
الإيرادات	الاستثمارات العقارية	الاستثمارات بالأسهم	دينار
٣,٣٨٠,٩٤٤	٣,٣٨٠,٩٤٤	-	٣,٣٨٠,٩٤٤
صافي خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	(٣٤١,١٨٢)	(٣٤١,١٨٢)
نتائج الأعمال:	٦١٧,٣٤٩	(٢٤٧,٩٢٢)	(١,٨٦١,٨٦٣)
مجموع الدخل الشامل للسنة			
معلومات القطاعات الأخرى:			
إستهلاكات	(٤٨٧,٤٤٥)	-	(٤٨٧,٤٤٥)
تكاليف تمويل	(١٤٣,٧١٣)	-	(١٤٣,٧١٣)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ -			
الإيرادات:			
الإيرادات	٣,١٢٧,١٠٩	-	٣,١٢٧,١٠٩
صافي خسائر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	(١٢٦,١٣٦)	(١٢٦,١٣٦)
نتائج الأعمال:	(٧٨٨,٩٦٣)	(١١٥,٢٠٦)	(٩٠٤,١٦٩)
مجموع الدخل الشامل للسنة			
معلومات القطاعات الأخرى:			
إستهلاكات	(٤٩٠,١٦٧)	-	(٤٩٠,١٦٧)
تكاليف تمويل	(١٣١,٣٩٩)	-	(١٣١,٣٩٩)
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ -			
موجودات ومطلوبات القطاع -			
موجودات القطاع	٦١,٠١٦,٨٥٠	٩,٠٦٦,٨٦٨	٧٠,٠٨٣,٧١٨
مطلوبات القطاع	٢١,٠٩٤,٠٤٥	-	٢١,٠٩٤,٠٤٥
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٠ -			
موجودات ومطلوبات القطاع -			
موجودات القطاع	٦٤,٢٦٧,٨٤٩	٦,٢١٠,٧٢٩	٧٠,٤٧٨,٥٧٨
مطلوبات القطاع	١٩,٦٢٧,٠٤٢	-	١٩,٦٢٧,٠٤٢

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٢٢) شيكات مؤجلة الدفع

يمثل هذا البند شيكات مؤجلة الدفع بناء على تسويات مع جهات حكومية ووسطاء ماليين.

إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
دينار	دينار	
٧٥٠١٦٩	١٠٠١٦١٨	قصيرة الاجل (إيضاح ١٧)
٧٩٦٣٩٨	٣٦٧٩٢٠	طويلة الاجل
٨٧١٥٦٧	١٣٦٩٥٣٨	

(٢٣) إدارة المخاطر

مخاطر أسعار الفائدة -

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل البنوك الدائنة والقروض.

تتمثل حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة بآثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة لسنة واحدة، ويتم احتسابها على الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل سعر فائدة متغير كما في ٣١ كانون الأول.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

الآثر على ربح السنة	الزيادة بسرر الفائدة (نقطة أساس)	٢٠٢١ - العملة
دينار		
(٦٩١٦٠)	٥٠	دينار
الآثر على خسارة السنة	الزيادة بسرر الفائدة (نقطة أساس)	٢٠٢٠ - العملة
دينار		
٧٣١٤٣	٥٠	دينار

في حال كان هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الآثر مساوياً للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

مخاطر التغير بأسعار الأسهم -

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة واحتياطي القيمة العادلة وحقوق الملكية نتيجة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الأسهم، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة:

المؤشر	التغير في المؤشر (%)	الأثر على قائمة الدخل الشامل الموحدة واحتياطي القيمة العادلة وحقوق الملكية دينار
--------	----------------------------	--

٢٠٢١ -
بورصة عمان ١٥ ١٣٦٠.٠٣٠

٢٠٢٠ -
بورصة عمان ١٥ ٩٣١.٦٠٩

في حال كان هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الأثر مساوياً للتغير أعلاه مع عكس الإشارة.

مخاطر الائتمان -

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن تخلف أو عجز المدينين والجهات الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم تجاه المجموعة.

ترى المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تقوم بوضع سقف ائتماني للعملاء مع مراقبة الذمم القائمة بشكل مستمر، كما تحتفظ المجموعة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة.

مخاطر السيولة -

تعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية.

يلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

٣١ كانون الأول ٢٠٢١	أقل من سنة دينار	من سنة حتى ٥ سنوات دينار	المجموع دينار
قروض	٣٨٧٩.٥٢٧	١٦٧٥٠.٧٣٨	٢٠.٦٣٠.٢٦٥
شيكات مؤجلة	١.٠٠١.٦١٨	٣٦٧.٩٢٠	١.٣٦٩.٥٣٨
مخصص ضريبة الدخل	٦٨٣.٧٧١	-	٦٨٣.٧٧١
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٣.٩٤٨.١٨٦	-	٣.٩٤٨.١٨٦
المجموع	٩.٥١٣.١٠٢	١٧.١١٨.٦٥٨	٢٦.٦٣١.٧٦٠

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
٣١ كانون الأول ٢٠٢١

٣١ كانون الأول ٢٠٢٠	أقل من سنة دينار	من سنة حتى ٥ سنوات دينار	المجموع دينار
قروض	٤٢٢٩٩٨١	١٧٢٣٦٢٨١	٢١٤٦٦٢٦٢
شيكات مؤجلة	٧٥١٦٩	٧٩٦٣٩٨	٨٧١٥٦٧
مخصص ضريبة الدخل	٢٤٣٠٧٤	-	٢٤٣٠٧٤
ذمم وأرصدة دائنة أخرى	٢٦٤٤٧١٧	-	٢٦٤٤٧١٧
المجموع	٧١٩٢٩٤١	١٨٠٣٢٦٧٩	٢٥٢٢٥٦٢٠

مخاطر العملات -

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (١/٤١ دولار لكل دينار).

(٢٤) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد وأرصدة لدى البنوك والذمم المنبئة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة والقروض وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

يبين الجدول التالي قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة.

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق الفعالة للموجودات والمطلوبات المشابهة.
المستوى الثاني: تقنيات تقييم تأخذ في الاعتبار المدخلات ذات التأثير المهم على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: تقنيات تقييم حيث تستخدم مدخلات لها تأثير مهم على القيمة العادلة ولكنها ليست مبنية على معلومات في السوق يمكن ملاحظتها.

المستوى الأول دينار	المستوى الثاني دينار	المجموع دينار
٢٠٢١ -		
٩٠٦٦٨٦٨	-	٩٠٦٦٨٦٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
٢٠٢٠ -		
٦٢١٠٧٢٩	-	٦٢١٠٧٢٩
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		

(٢٥) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

إن البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المنفوع وعلاوة الإصدار والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى وإحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة والبالغ مجموعها ٦٧٣ر٩٨٩ر٤٨ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: ٥٣٦ر٨٥١ر٥٠ دينار).

(٢٦) معايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة بعد

إن المعايير المالية الدولية والتفسيرات الجديدة والتعديلات الصادرة وغير النافذة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة مبنية أدناه، وستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات ابتداءً من تاريخ التطبيق الإلزامي:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين

أصدر المجلس الدولي للمعايير المحاسبية في أيار من عام ٢٠١٧ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) عقود التأمين نموذجاً شاملاً للاعتراف والقياس والعرض والإيضاحات المتعلقة بعقود التأمين. وما أن سري، يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤) عقود التأمين الصادر في عام ٢٠٠٥. ينطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) على جميع أنواع عقود التأمين (مثل عقود الحياة وغيرها من عقود التأمين المباشرة وعقود إعادة التأمين) دون النظر للمنشأة المصدرة لعقد التأمين، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية التي تحمل خاصية المشاركة. تسري استثناءات محدودة لنطاق التطبيق. يوفر الإطار العام للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) نموذج محاسبي لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين. على عكس المتطلبات الواردة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٤)، والتي تعتمد إلى حد كبير على سياسات المحاسبة المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين حيث يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. جوهر المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧) هو النموذج العام، ويكمل:

- تطبيق محدد للعقود مع ميزات المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة)،
- نهج مبسط (نهج تخصيص الأقساط) بشكل أساسي للعقود قصيرة الأجل.

سيتم تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر شريطة أن المنشأة طبقت المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٥) قبل أو مع تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١٧). لا ينطبق هذا المعيار على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١): تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال كانون الثاني ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على فقرات (٦٩) إلى (٧٦) من معيار المحاسبة الدولي رقم (١) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات المتداولة مقابل غير المتداولة. توضح هذه التعديلات:

- تعريف "الحق لتأجيل التسوية"،
- الحق لتأجيل التسوية يجب أن يكون موجود في نهاية الفترة المالية،
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية المنشأة ممارسة حقها في التأجيل،
- وفي حال كانت المشتقات المتضمنة في المطلوبات القابلة للتحويل في حد ذاتها أداة حقوق ملكية عندئذ لا تؤثر شروط المطلوبات على تصنيفها.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٤. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

إشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) اندماج الأعمال - إشارة إلى الإطار المفاهيمي. تحل هذه التعديلات محل الإشارة إلى الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية والذي صدر في عام ١٩٨٩ ومع الإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية والذي صدر في آذار ٢٠١٨ دون تغيير جوهري على متطلبات الإطار المفاهيمي.

كما أضاف المجلس استثناء لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) لتجنب إمكانية ظهور أرباح أو خسائر "اليوم الثاني" (Day ٢) للمطلوبات والالتزامات المحتملة المشمولة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) أو تفسير لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية رقم (٢١) في حال تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت ذاته قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) للأصول المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإطار المفاهيمي لإعداد وعرض القوائم المالية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات بأثر مستقبلي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠ بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٦) الممتلكات والألات والمعدات: المتحصل من البيع قبل الاستخدام المعني والذي يمنع المنشآت من تخفيض كلفة الممتلكات والألات والمعدات بقيمة المبالغ المتحصلة من بيع منتج تم انتاجه في الفترة خلال إحضار الأصل إلى الموقع وتجهيزه للحالة اللازمة للعمل بالطريقة المقصودة التي تحددها الإدارة. وفقاً لذلك يجب على المنشأة الاعتراف بالمبالغ المتحصلة من بيع هذه المنتجات وتكلفة انتاجها في قائمة الأرباح أو الخسائر الموحدة.

سيتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢ على بنود الممتلكات والألات والمعدات والتي تم البدء باستخدامها في بداية أول فترة مالية تم عرضها في السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

العقود الخاسرة - كلفة التزامات العقود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية خلال أيار ٢٠٢٠، بإصدار تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٧) والتي تحدد التكاليف التي يجب على المنشأة أن تأخذها بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كان العقد الخاسر أو سينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات طريقة "التكلفة المباشرة". ان التكاليف المباشرة المتعلقة بعقود بيع البضائع أو الخدمات تتضمن كلا من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة بأنشطة العقد بشكل مباشر. لا تتعلق المصاريف الإدارية والعمومية بالعقود بشكل مباشر ولذلك يتم استبعادها إلا إذا تم تحميلها إلى الطرف الآخر بموجب شروط العقد.

سيتم تطبيق التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢. تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم يتم الوفاء بجميع شروطها كما في بداية السنة المالية التي تطبق فيها التعديلات للمرة الأولى.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى - شركة تابعة كمبتني للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى

كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معيار المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى. يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١) لقياس فروقات تحويل العملات الأجنبية المتراكم باستخدام المبالغ المعلن عنها من قبل الشركة الأم، بناءً على تاريخ تطبيق الشركة الأم للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الحليفة أو الاستثمار المشترك الذي يختار تطبيق الفقرة د ١٦ (أ) من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (١).

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا ينطبق هذا التعديل على المجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩) الأدوات المالية - اختبار ١٠٪ لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية كجزء من التحسينات على معالجة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للأعوام من ٢٠١٨-٢٠٢٠، أصدر مجلس معيار المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٩). يوضح التعديل الرسوم التي تأخذها المجموعة بعين الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط المطلوبات المالية الجديدة أو المعدلة تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم المجموعة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها المجموعة التعديل.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية السنة المالية التي تطبق فيها المجموعة التعديل.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الموحدة المجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معيار المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (٨)، حيث قدم تعريفاً لـ "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما أنها توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمداخل لتطوير التقديرات المحاسبية.

سيتم تطبيق هذه التعديلات اعتباراً من ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ وتطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان الممارسة رقم (٢)

في شباط من عام ٢٠٢١، أصدر مجلس معيار المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (٢) اتخاذ أحكام الأهمية النسبية، حيث تقدم إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الأهمية النسبية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون ذات منفعة أكبر من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات بشأن الإفصاح عن السياسة المحاسبية.

سيتم تطبيق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١) للفترة التي تبدأ في أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٢٣ مع السماح بالتطبيق المبكر. نظرًا لأن التعديلات على بيان الممارسة رقم (٢) تقدم إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف مصطلح جوهري على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسة المحاسبية للمجموعة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ كانون الأول ٢٠٢١

(٢٧) أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٢٠ لتتناسب مع تبويب أرقام القوائم المالية الموحدة لعام ٢٠٢١ ولم ينتج عن إعادة التبويب أي أثر على الربح وحقوق الملكية لعام ٢٠٢٠.

(٢٨) انتشار فيروس كورونا (كوفيد - ١٩) وأثره على المجموعة

تأثر الاقتصاد العالمي بتفشي فيروس كورونا والذي أدى الى اضطراب جوهري في الاقتصاد العالمي ومختلف قطاعات الأعمال، وبالتالي انعكس ذلك على قطاع الاستثمارات العقارية وقطاع الاستثمارات في أسهم الشركات الذي تأثر بتعليق أنشطة الأعمال بما فيها المشاريع تحت التنفيذ والحجر الصحي الموسع الذي تم فرضه بالإضافة الى تأثير إجراءات حكومية أخرى اتخذت لمكافحة الفيروس.

لقد تأثر الاقتصاد العالمي بتفشي فيروس كورونا والذي أدى الى اضطراب جوهري في الاقتصاد العالمي ومختلف قطاعات الأعمال، فيما يلي الأثر على نتائج أعمال المجموعة:

الإيرادات

قامت إدارة المجموعة باتخاذ الإجراءات المناسبة لتمكينها من استمرارها بنشاطها في ضوء الظروف الراهنة، حيث تقوم بمراقبة ومتابعة الإيرادات بشكل مستمر.

مشروع تحت التنفيذ

توقفت الاعمال القائمة على مشروع شاليهات زارا (البحر الميت) عند بدء الجائحة مما أدى الى تأجيل موعد انتهاء هذه المشاريع. ان التاريخ المتوقع لاستكمال أعمال المشروع هو شباط من عام ٢٠٢٣.

ممتلكات ومعدات

كما هو وارد في إيضاح (٣) حول القوائم المالية الموحدة، بلغ التكني على الممتلكات والمعدات مبلغ ١٥٩٢٦٠ دينار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١ (٢٠٢٠: لا يوجد) والذي يمثل مصاريف هندسية كانت قد تم رسملتها على الأرض التي تخص مشروع الهولندي إن، حيث لم يتم استكمال المشروع نتيجة تأثير فيروس كورونا على الاعمال والاقتصاد المحلي والعالمي، علما انه لا يوجد نية لإدارة المجموعة لاستكمال المشروع في الوقت الراهن.