

شركة النور للتأجير وإداره العقارات
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة التاسع والعشرين
والحسابات الختامية
عن السنة المنتهية
بتاريخ 31/ كانون الأول / 2022

2022

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات مساهمة عامة محدودة

تقرير مجلس الإدارة التاسع والعشرين
والحسابات الختامية
عن السنة المنتهية
بتاريخ 31/ كانون الأول / 2022

2022

ص. ب 154 عمان 11118 الأردن - تلفون 4652688 فاكس 4652707



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية
الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم



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

فهرس المحتويات

الصفحة	البيان
6	مجلس الإدارة
7	تقرير مجلس الإدارة التاسع والعشرين
10	الإيرادات والمنجزات والتوسعات
11	توصيات مجلس الإدارة وجدول الأعمال
12	أهم بنود الميزانية وتمثيلها بيانياً
18	تقرير المحاسب القانوني المستقل
20	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022 (قائمة أ)
21	قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 (قائمة ب)
22	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 (قائمة ج)
23	قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 (قائمة د)
24	إيضاحات حول القوائم المالية
38	تعليمات الإفصاح
44	إقرارات مجلس الإدارة
45	إقرارات الإدارة العليا
46	مقترح مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	شركة الاستثمارات والصناعات المتكاملة ويمثلها السيد/ محمد عبد الحاج ارشيد العبدالات
عضو مجلس الإدارة	شركة الكينا للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد/ إيليا غسان نقل
عضو مجلس الإدارة	شركة الكينا للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد/ علي عبدالرحيم محمد جلال
عضو مجلس الإدارة	شركة الكينا للاستثمارات العقارية ويمثلها السيدة / ديمنا ناجي عايد حدادين
عضو مجلس الإدارة	شركة الكينا للاستثمارات العقارية ويمثلها السيد/ معن سامي عيادة كرادشة
مدققو حسابات الشركة	السادة/ عبيدات والصالح
المستشار القانوني للشركة	

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
تقرير مجلس الإدارة التاسع والعشرين
عن السنة المالية المنتهية في
31/ كانون الأول/ 2022

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
تقرير مجلس الإدارة التاسع والعشرين
عن السنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول/2022

حضرات السادة المساهمين المحترمين

تحية طيبة وبعد ،،،

يسعدني أن أرحب بكم باسمي وباسم زملائي أعضاء مجلس إدارة شركة النور للتأجير وإدارة العقارات وأن أقدم بالشكر وعظيم الامتنان والترحيب بكم في اجتماع الهيئة العامة السنوي العادي لشركة شركة النور للتأجير وإدارة العقارات ، وأن نقدم لكم التقرير السنوي التاسع والعشرين الذي يتضمن نبذة عن أعمال الشركة وحساباتها الختامية بما في ذلك قائمة المركز المالي وقائمة الدخل الشامل عن السنة المالية المنتهية في 2022/12/31 وذلك عملاً بأحكام المادة رقم 169 والمادة رقم 171 من قانون الشركات المعدل رقم 2 لسنة 1997.

السادة المساهمين الكرام...

على الرغم من الأزمات الاقتصادية والظروف الإقليمية التي شهدتها عام 2022 فقد استطاعت شركتنا بحمد الله تجاوز العديد من العقبات التي تعرض لها قطاع العقارات في بلدنا الغالي وخاصة ما حل به من وباء (الكورونا) وتجاوزه بإذن الله. إن التخطيط السليم المدروس لمتطلبات العمل والعمل المتواصل لتطوير الشركة وإعادة تنظيمها بالاستفادة من إختيار النشاط الأنسب في هذه الظروف الذي تتدارسه إدارة الشركة والتي نأمل أن نتوصل فيه إلى الوضع الأمثل مستقبلاً فقد تم إعتقاد غايات الشركة بالأنشطة العقارية وتوابعها لذا وتماشياً مع التعليمات التي تنص على ضرورة أن تتناسب غايات الشركة مع الإسم التجاري لها فقد تم إختيار اسم الشركة الجديد وهو شركة النور للتأجير وإدارة العقارات وقد حل هذا الإسم محل شركة اللؤلؤة لصناعة الورق الصحي وتم إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لذلك.

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات

حضرات السادة المساهمين،،،

كان عام 2022 يمثل استمرار شركتكم في تحقيق إيرادات لدعم تحول نشاط الشركة إلى عقاري واستثماري والتهيئة لتحقيق دخل جيد يخدم مصالح الشركة بما يعود بالفائدة على المساهمين تماشياً مع النهج العام الذي سارت عليه الشركة، وتوفيراً في الكلف والمصاريف في الوقت نفسه، ولحين تحقيق فرص استثمارية جيدة للشركة تساهم في تحقيق مزيداً من التقدم والنمو بإذن الله. حققت الشركة أرباحاً لعام 2022 حيث بلغ صافي ربح السنة بعد الضريبة والمخصصات 69,571 دينار أردني نتجت عن إيرادات إيجارات وفوائد دائنة، وقرر مجلس الإدارة التوصية لحضراتكم باجتماع الهيئة العامة للشركة باقتراح لتوزيع أرباح نقدية للمساهمين بنسبة 13% من رأس المال عن العام 2022.

وأما بالنسبة لحقوق المساهمين انخفضت عام 2022 عما كانت عليه عام 2021 حيث بلغت قيمة حقوق المساهمين عام 2022 (1,030,276) دينار أردني بالمقارنة مع مبلغ (1,030,705) دينار أردني عام 2021.

الإنجازات عام 2022

- تحقيق إيراد إيجارات مبلغ 161,900 دينار أردني

- تحقيق إيراد فوائد دائنة مبلغ 14,881 دينار أردني

إننا نتطلع إلى المستقبل بتفاؤل وتحقيق أكبر قدر من الإيرادات وتواصل الشركة سعيها لخفض المصاريف والكلف، ونسأل الله أن يوفقنا جميعاً لما فيه خدمة شركتنا وبلدنا الأردن وازدهاره، في ظل قيادتنا الهاشمية الحكيمة، بقيادة حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين حفظه الله ورعاه.

وختاماً أتقدم بالشكر والتقدير لأعضاء مجلس الإدارة لما قاموا به من خدمات وجهود مخصصة في القيام بمهامهم ومسئولياتهم لتحقيق أهداف الشركة التي لم تكن لتتحقق لولا هذا الدعم وهذه الجهود ليؤكد على ضرورة استمرار الجهود لتحسين الأداء، كما نتقدم بالشكر والاعتزاز إلى مساهمي الشركة على ثقتهم الغالية ودعمهم المتواصل راجين ومتمنين لشركتنا المزيد من التقدم والازدهار.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

محمد العبدالات

ويسر مجلس الإدارة أن يتقدم بالتقرير السنوي التاسع والعشرين على النحو التالي:

أولاً: الإيرادات والمبيعات:

حققت الشركة إيرادات مبلغ 176,781 دينار أردني.

ثانياً: المنجزات والتوسعات:

- أ- حققت الشركة أرباح قبل الضريبة والمخصصات مبلغ 79,360 دينار أردني.
ب- انخفضت صافي حقوق المساهمين عام 2022 لتصل إلى مبلغ 1,030,276 دينار أردني عما كانت عليه في عام 2021 بقيمة 1,030,705 دينار أردني.
ج- ارتفعت الفوائد الدائنة في عام 2022 بنسبة 194.82% عما كانت عليه في عام 2021 والبالغة 14,881 دينار أردني و 7,638 دينار أردني على التوالي.

ثالثاً: الأمور المالية:

	2021	2022
	دينار أردني	دينار أردني
ربح السنة قبل المخصصات والضريبة (ضريبة الدخل)	71,138	79,360
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(7,123)	(9,789)
صافي الربح بعد المخصصات والضريبة	(-)	-
	64,015	69,571
احتياطي إجباري		
صافي الربح بعد الاحتياطيات والمخصصات	64,015	69,571

رابعاً: توصيات مجلس الإدارة

تطبيقاً لأحكام نظام الشركة: نوصي هيئتك الموقرة بالموافقة على الاطلاع والبحث في الأمور المالية:

1- تلاوة وقائع اجتماع الهيئة العامة السابق عن السنة المالية المنتهية في
2022/12/31.

2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية 2022 والخطة المستقبلية لها.

3- الاستماع الى تقرير مدققي حسابات الشركة عن ميزانيتها و حساباتها الختامية
الأخرى و أحوالها و اوضاعها المالية للسنة المنتهية في 31/كانون الأول /2022.

4- مناقشة الميزانية العمومية والحسابات الختامية والمصادقة عليها عن السنة المالية
المنتهية في 31 / كانون الأول / 2022.

5- إبراء ذمة مجلس الإدارة من المسؤولية عن السنة المالية المنتهية في 31 / كانون
الأول / 2022.

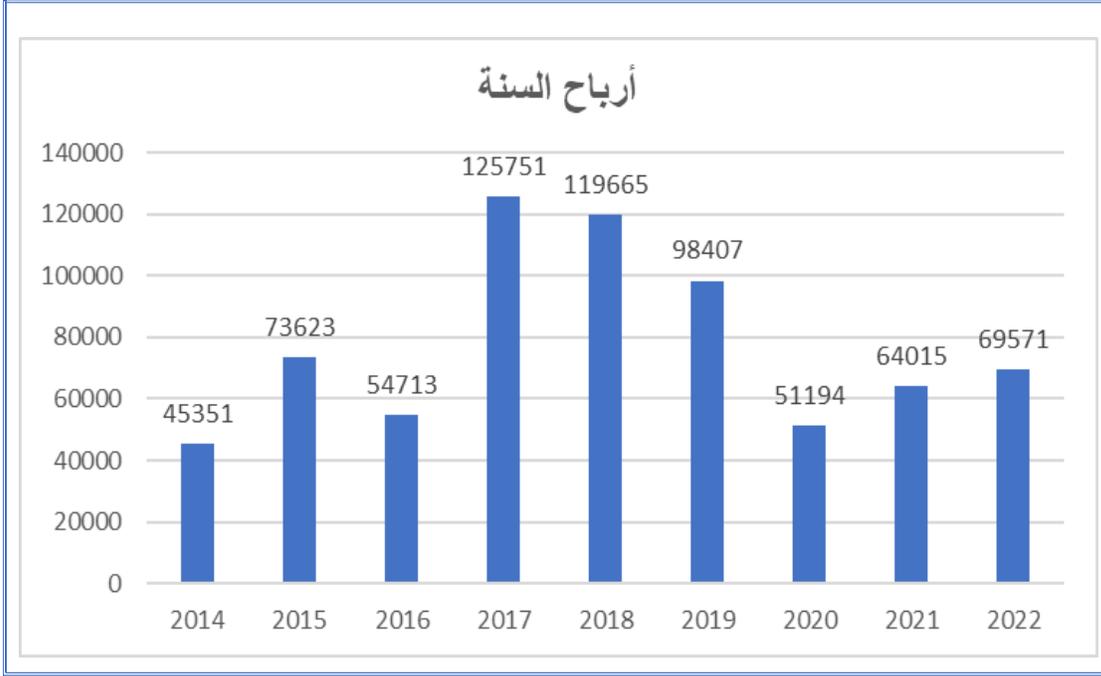
6- إقرار توزيع أرباح عن سنة 2022.

7- انتخاب مدققي حسابات الشركة للسنة المالية القادمة وتحديد أتعابهم أو تفويض
مجلس الإدارة بتحديداتها.

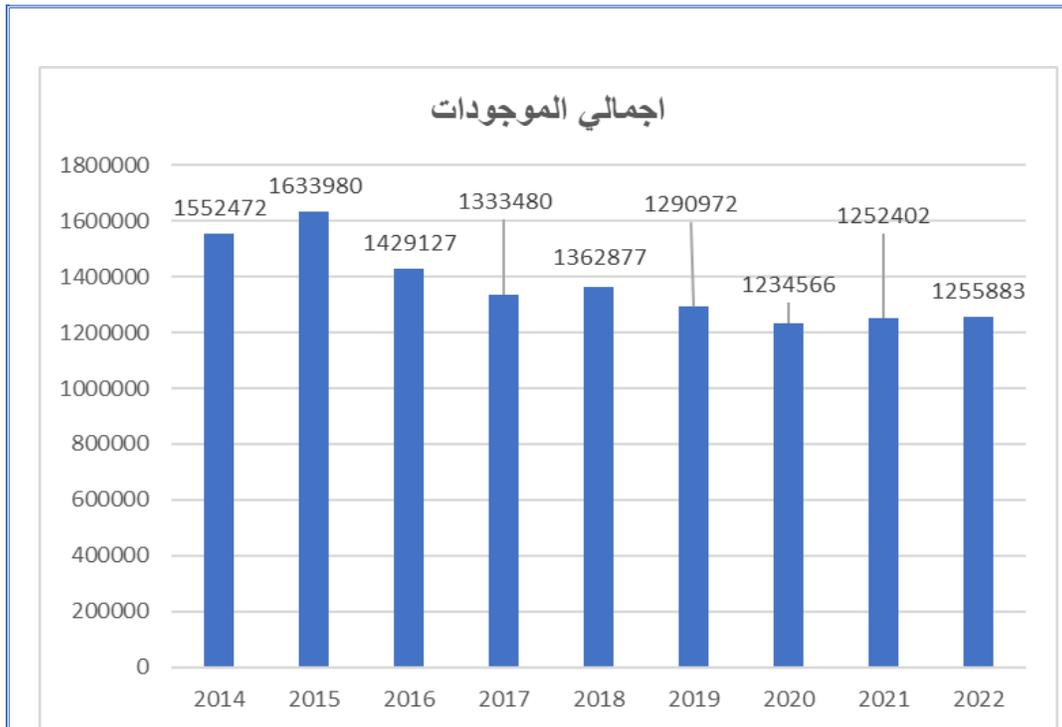
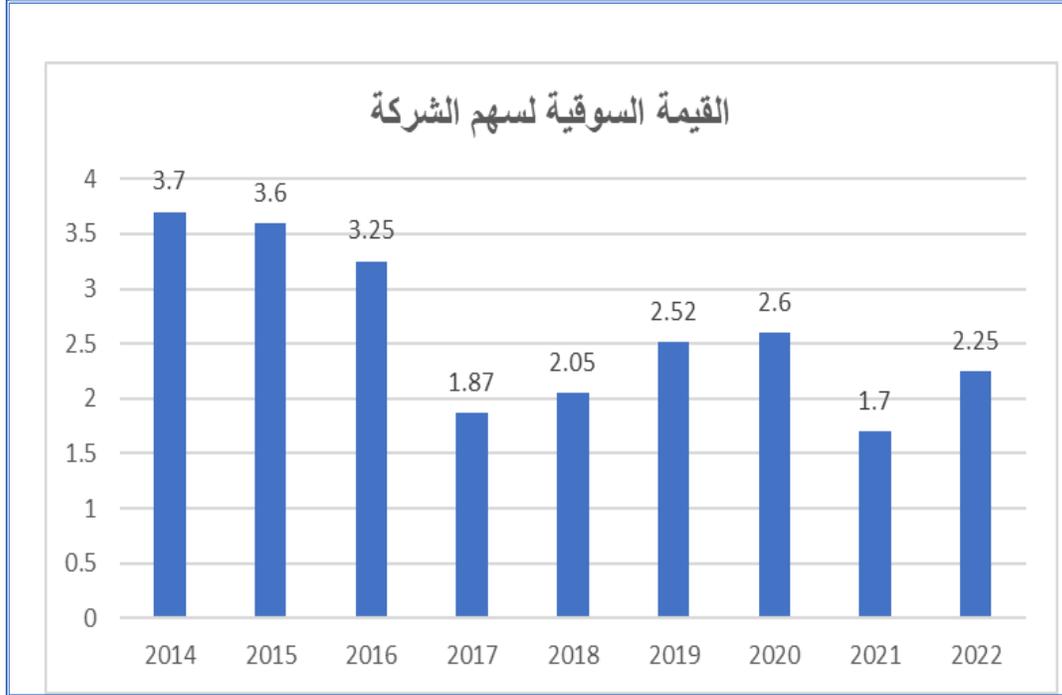
8- انتخاب مجلس ادارة للشركة .

9- أية أمور أخرى.

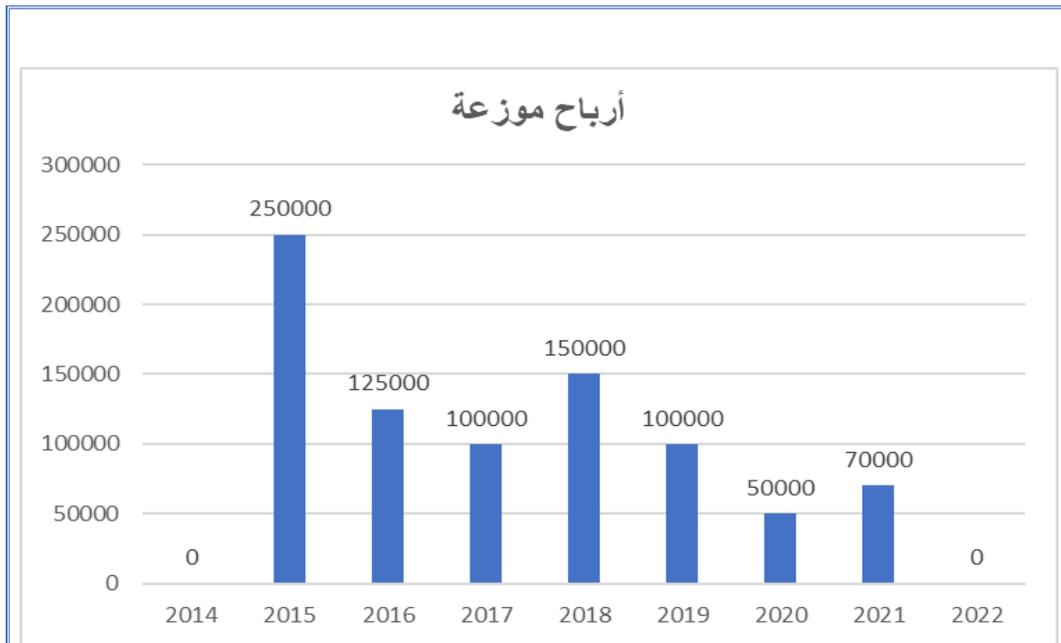
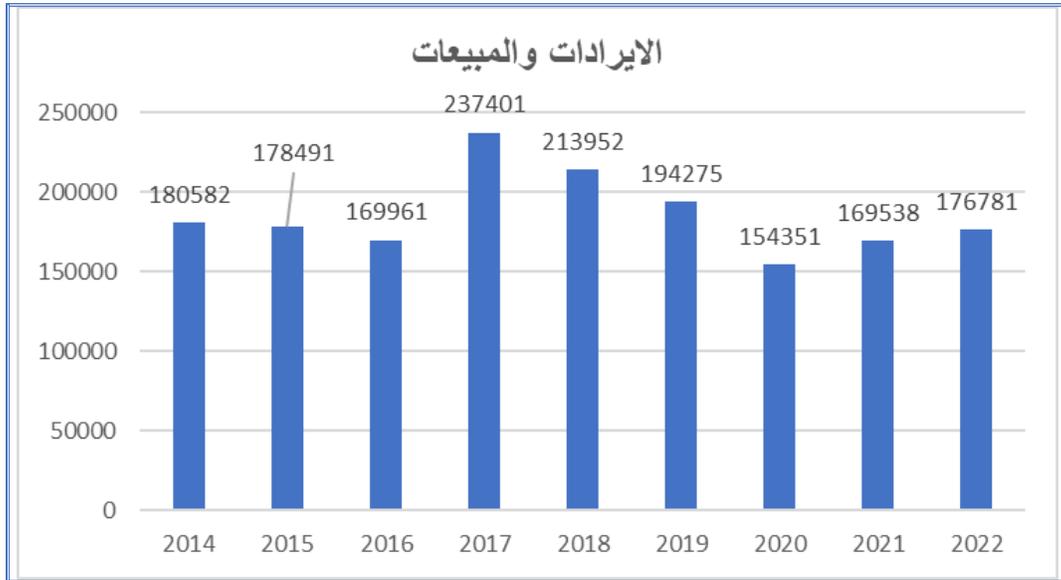
أهم بنود الميزانية وتمثيلها بيانياً



أهم بنود الميزانية وتمثيلها بيانياً



أهم بنود الميزانية وتمثيلها بيانياً



**القوائم المالية السنوية للشركة
وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في
2022/12/31**

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2022

فهرس المحتويات

صفحة

3-1	تقرير مدقق الحسابات المستقل
4	قائمة المركز المالي
5	قائمة الدخل الشامل
6	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
7	قائمة التدفقات النقدية
21-8	ايضاحات حول القوائم المالية



تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة النور للتأجير وإدارة العقارات للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إجراءات إعداد التقارير المالية.

مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية

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

التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بان التدقيق الذي تم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ستمكنا بشكل دائم من اكتشاف الأخطاء الجوهرية، إن وجدت.

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث إن الاحتيال قد يشمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية واليضاحات ذات العلاقة المعدة من الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة لأساس الاستمرارية المحاسبي، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على الاستمرار. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهرية، فإنه يتطلب منا أن نلفت الإنتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في القوائم المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إن إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الإستمرار.



تابع - تقرير مدقق الحسابات المستقل لشركة النور للتأجير وإدارة العقارات للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

- تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للقوائم المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل .
- لقد تواصلنا مع الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة في الشركة بخصوص نطاق وتوقيت التدقيق وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية نقاط ضعف هامة في نظام الرقابة الداخلية التي تم تحديدها خلال تدقيقنا .
- لقد زدنا أيضاً الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة بتصريح حول التزامنا بمتطلبات السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية ، وإبلاغهم عن جميع العلاقات والأمور الأخرى التي من الممكن أن تؤثر على استقلاليتنا وكذلك الإجراءات الوقائية ان وجدت.
- تحديد الأمور الأكثر أهمية في تدقيق القوائم المالية للسنة الحالية وهي بالتالي أمور التدقيق الهامة . حيث نقوم بوصف هذه الأمور في تقرير التدقيق إلا إذا كان هنالك قانون أو تشريع يحول دون الإفصاح العام عن ذلك الأمر أو في حالات نادرة جداً والتي نقرر بها عدم الإفصاح عن ذلك الأمر في تقريرنا لوجود آثار سلبية متوقعة ان تفوق المنفعة العامة من تلك الإفصاحات .

تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

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



شركة عبيدات والصالح

نبيل محمد عبيدات
اجازة رقم 877

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
27 شباط 2023

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
قائمة المركز المالي
كما في 31 كانون الاول 2022

2021	2022	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
404,129	521,210	5	النقد و النقد المعادل
-	-	6	الذمم المدينة - بالصادفي
158,930	95,097	18 أ	ايجارات مستحقة القبض
16,823	18,824	7	الحسابات المدينة المتنوعة - بالصادفي
579,882	635,131		مجموع الموجودات المتداولة
672,520	620,752	8	الممتلكات والمعدات - بالصادفي
1,252,402	1,255,883		ايجارات مستحقة القبض
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
12,272	13,289		الذمم الدائنة
9,050	12,023	9	مخصص ضريبة الدخل
200,375	200,295	10	الحسابات الدائنة المتنوعة
221,697	225,607		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق الملكية
500,000	500,000	11	رأس المال المصرح به و المدفوع
460,508	460,508	11	الاحتياطي الاجباري
70,197	69,768	11	الارباح المدورة
1,030,705	1,030,276		مجموع حقوق الملكية
1,252,402	1,255,883		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (20) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

2021	2022	ايضاح	
دينار اردني	دينار اردني		
161,900	161,900	18 ب	ايرادات التأجير
7,638	14,881		فوائد دائنة
169,538	176,781		مجموع الايرادات
(98,400)	(97,421)	12	المصاريف الادارية والعمومية
71,138	79,360		ربح السنة قبل الضريبة
(7,123)	(9,789)	9	ضريبة الدخل
64,015	69,571		ربح السنة
64,015	69,571		مجموع الدخل الشامل للسنة
<u>فلس/دينار</u>	<u>فلس/دينار</u>		
0.128	0.139	13	حصة السهم الاساسية من ربح السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (20) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

المجموع	الارباح المدورة	الاحتياطي الاجباري	رأس المال	البيان
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
				للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022
1,030,705	70,197	460,508	500,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2022
69,571	69,571	-	-	ربح السنة بعد الضريبة
69,571	69,571	-	-	مجموع الدخل الشامل
(70,000)	(70,000)	-	-	الارباح الموزعة على المساهمين (ايضاح 11)
1,030,276	69,768	460,508	500,000	الرصيد في 31 كانون الأول 2022
				للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021
1,016,690	56,182	460,508	500,000	الرصيد في 1 كانون الثاني 2021
64,015	64,015	-	-	ربح السنة بعد الضريبة
64,015	64,015	-	-	مجموع الدخل الشامل
(50,000)	(50,000)	-	-	الارباح الموزعة على المساهمين
1,030,705	70,197	460,508	500,000	الرصيد في 31 كانون الأول 2021

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (20) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2022

2021	2022	ايضاح
دينار اردني	دينار اردني	
		التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية
71,138	79,360	ربح السنة قبل الضريبة
52,062	51,768	8 الاستهلاكات
123,200	131,128	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
		(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة
239,123	-	الذمم المدينة
(13,648)	63,833	ايجارات مستحقة القبض
(1,792)	(2,001)	الحسابات المدينة المتنوعة
		الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
331	1,017	الذمم الدائنة
(352)	(80)	الحسابات الدائنة المتنوعة
346,862	193,897	صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية قبل الضريبة المدفوعة
(3,281)	(6,816)	9 الضريبة المدفوعة
343,581	187,081	صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية
(50,000)	(70,000)	11 الارباح الموزعة على المساهمين
(50,000)	(70,000)	صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التشغيلية
293,581	117,081	صافي الزيادة في رصيد النقد
110,548	404,129	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
404,129	521,210	النقد و النقد المعادل في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (20) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

1- تأسيس الشركة و غاياتها

تأسست شركة النور للتأجير وإدارة العقارات وفقاً لإحكام قانون الشركات الأردني المؤقت رقم (1) لسنة 1989 برأسمال قدره 4,000,000 دينار أردني مقسم الى 4,000,000 سهم قيمة السهم الاسمية دينار اردني واحد ، وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة لدى وزارة الصناعة والتجارة في المملكة الأردنية الهاشمية تحت رقم (239) بتاريخ 1993/12/21 ، وحصلت على حق الشروع بالعمل بتاريخ 1994/4/19 ومن غايات الشركة الاستيراد والتصدير وتأجير وإدارة المحلات والمجمعات التجارية المملوكة ملكية خاصة ، بالإضافة الى الغايات

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 6 ايلول 2012 تخفيض ثاني لراس مال الشركة المكتتب به والمدفوع من 2,500,000 دينار ليصبح 500,000 دينار وذلك عن طريق التوزيعات النقدية على المساهمين كل حسب نسبة مساهمته في رأس المال وقد استكملت الاجراءات لدى وزارة الصناعة والتجارة بتاريخ 14 تشرين الثاني 2012.

قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها الغير عادي والمنعقد بتاريخ 14 تموز 2021 ، بالاجماع على تعديل اسم الشركة ليصبح (شركة النور للتأجير وإدارة العقارات) بدلاً من (شركة اللؤلؤة لصناعة الورق الصحي).

تم اقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 27 شباط 2023 وتتطلب هذه القوائم موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية .

تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات والمطلوبات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية .

ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

3- استخدام التقديرات

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

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

يتم تحميل الفترة المالية بما يخصها من نفقة ضريبة الدخل وفقاً لللائحة والقوانين .

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

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

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

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

4- السياسات المحاسبية الهامة

التغيرات في السياسات المحاسبية

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

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

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

- * تعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم 3 - مجموعات الاعمال .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 - الممتلكات و المعدات و الآلات .
- * تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37 - المخصصات و المطلوبات الطارئة و الاصول المحتملة.

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

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

برأي الإدارة فإنه لم يكن للمعايير و التعديلات و التفسيرات الجديدة تأثير مادي على الشركة خلال السنة الحالية او المستقبلية و على المعاملات المستقبلية المتوقعة .

النقد و النقد المعادل

لأغراض اعداد التدفقات النقدية فإن النقد و ما في حكمه يشتمل على الارصدة لدى البنوك و الودائع قصيرة الاجل و التي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل .

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الانتمائية لها ويتم شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها و يضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

الممتلكات والمعدات والاستهلاكات

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

المباني والهناجر الحديدية	2% - 4%	الادوات والاجهزة المكتبية	15% - 33%
السيارات	15%	الاثاث والديكورات	10% - 15%

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

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

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

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

مخصص ضريبة الدخل

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

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

المخصصات

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

تحقق الإيرادات

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

الخطوة الاولى : تحديد العقد مع العميل

يعرف العقد بانه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشئ حقوقا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير لكل عقد التي يجب الوفاء بها

الخطوة الثانية : تحديد التزامات الاداء

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

الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة

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

الخطوة الرابعة : تخصيص سعر المعاملة

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

الخطوة الخامسة : الاعتراف بالإيراد

تحقق الشركة الإيرادات عندما او كلما اوفت بالتزام الاداء عن طريق نقل السلع او تنفيذ الخدمات التي وعد بها العميل بموجب العقد.

التقاص

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

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

5- النقد و النقد المعادل

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	حسابات جارية لدى البنك
24,129	5,065	حسابات الودائع لدى البنك (5 ب)
380,000	516,145	المجموع
404,129	521,210	

ب. تبلغ نسبة الفائدة على الودائع البنكية 4.75% سنوياً و تستحق تلك الودائع بشكل نصف سنوي و تستحق في 30 نيسان من كل سنة.

6- الذمم المدينة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	الذمم التجارية
125,505	125,505	الذمم الاخرى
42,939	42,939	المجموع
168,444	168,444	ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة
(168,444)	(168,444)	الصافي
-	-	

7- الحسابات المدينة المتنوعة - بالصافي

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	التأمينات المستردة
11,105	11,105	ذمم الموظفين
30,720	30,720	امانات ضريبة الدخل
3,820	4,770	فوائد بنكية مستحقة القبض
1,897	2,867	امانات الضمان الاجتماعي
-	82	المجموع
47,543	49,544	ينزل : الخسائر الائتمانية المتوقعة
(30,720)	(30,720)	الصافي
16,823	18,824	

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

8. الممتلكات والمعدات - بالصفى

أ. يتألف هذا البند مما يلي :

المجموع	السيارات	الاثاث والتركيبات	الادوات والاجهزة المكتبية	المباني والهناجر الحديدية	الاراضي
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
2,186,202	24,990	87,667	166,202	1,573,843	333,500
1,513,682	13,717	87,666	166,201	1,246,098	-
51,768	3,297	-	-	48,471	-
1,565,450	17,014	87,666	166,201	1,294,569	-
620,752	7,976	1	1	279,274	333,500
672,520	11,273	1	1	327,745	333,500

التكلفة

التكلفة في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم

الاستهلاك المتراكم في بداية السنة

استهلاكات السنة

الاستهلاك المتراكم في نهاية السنة

القيمة الدفترية كما في 31 كلون الاول 2022

القيمة الدفترية كما في 31 كلون الاول 2021

ب. لا يوجد كشوفات استهلاك تفصيلية.

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

9- ضريبة الدخل

أ. تتلخص الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل خلال السنة الحالية فيما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
5,208	9,050	الرصيد في بداية السنة
7,123	9,789	ضريبة دخل السنة (9 ج)
(3,281)	(6,816)	أمانات ضريبة دخل فوائد بنكية مدفوعة
9,050	12,023	الرصيد في نهاية السنة

ب. تم قبول ضريبة الدخل لنهاية عام 2019 ضمن نظام العينات و قد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لضريبة عام 2018 و 2020 و 2021 ضمن الفترة القانونية ولم تراجع بعد .

ج. ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
71,138	79,360	الربح المحاسبي
13,738	13,306	مصروفات غير مقبولة ضريبياً
84,876	92,666	الربح الضريبي
21%	21%	نسبة ضريبة الدخل القانونية
17,824	19,460	ضريبة دخل السنة
(10,701)	(9,671)	تقاص ضريبة المسقفات
7,123	9,789	ضريبة دخل السنة

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

10- الحسابات الدائنة المتنوعة
أ. يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
147,006	147,981	امانات المساهمين (ايضاح 10 ب)
2,538	1,377	المصاريف المستحقة
8,168	8,168	مخصص دعم البحث العلمي والتدريب المهني
14,689	14,689	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
711	711	صندوق دعم البحث العلمي
10,597	10,597	مخصص التزامات محتملة
4,150	4,256	الامانات الاخرى
2,945	2,945	مخصص القضايا
5,662	5,662	مخصص رسوم الجامعات الاردنية
3,909	3,909	نم الموظفين
200,375	200,295	المجموع

ب. لا يوجد كشوفات تفصيلية بأمانات المساهمين .

11- حقوق الملكية

أ. رأس المال المصرح به والمدفوع

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

ب. الاحتياطي الاجباري

يمثل هذا البند ما تم تحويله من ارباح السنة و السنوات السابقة قبل الضريبة بنسبة 10% من الارباح السنوية، و لا يجوز توزيعه على المساهمين و للهيئة العامة للمساهمين و بعد استنفاد الاحتياطيات الاخرى ان تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المتجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على ان يعاد بناؤه وفقاً للقانون ، و نتيجة تخفيض رأس المال فقد اصبح الاحتياطي الاجباري يتجاوز 25% من رأس المال و قد ارتأت الشركة التوقف عن اقتطاع الاحتياطي الاجباري لتوافقه مع القانون .

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

11- تابع - حقوق الملكية

ج. الارباح المدورة

تتلخص الحركة التي تمت على الارباح المدورة خلال السنة الحالية فيما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
56,182	70,197	الارباح المدورة في بداية السنة
64,015	69,571	ربح السنة بعد الضريبة
(50,000)	(70,000)	ارباح موزعة على المساهمين *
70,197	69,768	الارباح المدورة في نهاية السنة

* قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 24 آذار 2022 توزيع ارباح نقدية على المساهمين بنسبة 14% من رأس المال وبقيمة 70,000 دينار اردني .

12- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
4,500	4,599	رواتب واجور
641	588	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
7,391	5,513	الاعتاب المهنية والقضائية والاستشارات الفنية
19,178	17,879	الرسوم والرخص والاشتركاكات
52,062	51,768	الاستهلاكات
2,628	4,442	المتفرقة
12,000	12,632	اتعاب ادارية
98,400	97,421	المجموع

13- حصة السهم الاساسية من ربح السنة

يتألف هذا البند مما يلي :

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	
64,015	69,571	ربح السنة بعد الضريبة
500,000	500,000	المتوسط المرجح لعدد الاسهم (سهم)
0.128	0.139	حصة السهم الاساسية من ربح السنة

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

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

14- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

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

2022		
المجموع	اكتر من سنة	لغاية سنة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
521,210	-	521,210
95,097	-	95,097
18,824	-	18,824
620,752	620,752	-
1,255,883	620,752	635,131
الموجودات		
النقد و النقد المعادل		
ايجارات مستحقة القبض		
الحسابات المدينة المتنوعة - بالصافي		
الممتلكات والمعدات - بالصافي		
مجموع الموجودات		
المطلوبات		
الذمم الدائنة		
مخصص ضريبة الدخل		
الحسابات الدائنة المتنوعة		
مجموع المطلوبات		
الصافي		
13,289	-	13,289
12,023	-	12,023
200,295	-	200,295
225,607	-	225,607
1,030,276	620,752	409,524

2021		
المجموع	اكتر من سنة	لغاية سنة
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
404,129	-	404,129
158,930	-	158,930
16,823	-	16,823
672,520	672,520	-
1,252,402	672,520	579,882
الموجودات		
النقد و النقد المعادل		
ايجارات مستحقة القبض		
الحسابات المدينة المتنوعة - بالصافي		
الممتلكات والمعدات - بالصافي		
مجموع الموجودات		
المطلوبات		
الذمم الدائنة		
مخصص ضريبة الدخل		
الحسابات الدائنة المتنوعة		
مجموع المطلوبات		
الصافي		
12,272	-	12,272
9,050	-	9,050
200,375	-	200,375
221,697	-	221,697
1,030,705	672,520	358,185

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

15- التصنيف القطاعي

من اهداف الشركة الاستيراد والتصدير وتأجير وإدارة المحلات والمجمعات التجارية المملوكة ملكية خاصة ، بالإضافة الى الغايات الاخرى المنصوص عليها في عقد التأسيس ، و فيمايلي معلومات عن قطاعات الاعمال :

2022			
الاجمالي	اخرى	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
176,381	14,481	161,900	الايرادات
1,255,883	521,210	734,673	<u>الموجودات والمطلوبات</u>
225,607	225,607	-	الموجودات
			المطلوبات
51,768	51,768	-	<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
			الاستهلاكات
2021			
الاجمالي	اخرى	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
169,538	7,638	161,900	الايرادات
1,252,402	404,129	848,273	<u>الموجودات والمطلوبات</u>
221,697	221,697	-	الموجودات
			المطلوبات
52,062	52,062	-	<u>معلومات القطاعات الاخرى</u>
			الاستهلاكات

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

16- إدارة المخاطر
مخاطر اسعار الفائدة

ان الشركة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها و التي تمثل فائدة الودائع لدى البنوك و شركات محلية .

مخاطر الائتمان

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

وترى الشركة بانها ليست معرضة لمخاطر الائتمان كون ان ذممها مع اطراف ذات علاقة ومضمونة.

مخاطر السيولة

تعمل الشركة على ادارة مخاطر السيولة وذلك عن طريق التأكد من توفر التسهيلات البنكية .

يلخص الجدول ادناه توزيع المطلوبات المالية (غير مخصومة) كما في 31 كانون الاول 2022 على اساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدى :

2022					
المجموع	اكثر من خمس سنوات	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
13,289	-	-	-	13,289	الذمم الدائنة
12,023	-	-	12,023	-	مخصص ضريبة الدخل
200,295	-	-	-	200,295	الحسابات الدائنة المتنوعة
225,607	-	-	12,023	213,584	المجموع
2021					
المجموع	اكثر من خمس سنوات	من سنة الى خمس سنوات	من ثلاثة شهور الى 12 شهر	اقل من ثلاثة شهور	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
12,272	-	-	-	12,272	الذمم الدائنة
9,050	-	-	9,050	-	مخصص ضريبة الدخل
200,375	-	-	-	200,375	الحسابات الدائنة المتنوعة
221,697	-	-	9,050	212,647	المجموع

مخاطر العملات

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

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية

17- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

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

أ. فيما يلي ملخص الارصدة من جهات ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :

2021	2022	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار اردني	دينار اردني			
145,430	84,227	ايجارات	شقيقة	شركة نقل للسيارات
7,500	7,500	ايجارات	شقيقة	الشركة المتكاملة لتجارة السيارات
4,000	870	ايجارات	شقيقة	شركة الاحفاد التجارية
				الشركة المتكاملة للياقة البدنية و
2,000	2,500	ايجارات	شقيقة	الحلول الرياضية
158,930	95,097			المجموع

ب. فيما يلي ملخص الارصدة من جهات ذات علاقة الظاهرة في قائمة الدخل :

2021	2022	طبيعة التعامل	نوع العلاقة	
دينار اردني	دينار اردني			
145,400	145,400	ايجارات	شقيقة	شركة نقل للسيارات
15,000	15,000	ايجارات	شقيقة	الشركة المتكاملة لتجارة السيارات
1,000	1,000	ايجارات	شقيقة	شركة الاحفاد التجارية
				الشركة المتكاملة للياقة البدنية و
500	500	ايجارات	شقيقة	الحلول الرياضية
161,900	161,900			المجموع

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

2021	2022	
دينار اردني	دينار اردني	رواتب ومنافع اخرى
12,000	12,632	

18- ادارة رأس المال

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

تقوم الشركة بادارة هيكله رأس المال واجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل ، هذا وقد قامت الشركة بهيكله رأس المال عن طريق تخفيضه وذلك لعدم حاجة الشركة الى مثل هذا المبلغ من رأس المال في مثل هذه الظروف .

ان البنود المتضمنة في هيكله رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري والارباح المدورة والبالغ مجموعها 1,030,276 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2022 مقابل 1,030,705 دينار اردني كما في 31 كانون الاول 2021 .

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات
شركة مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية

19- الأحداث اللاحقة

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

20- الأرقام المقارنة

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

تعليمات الإفصاح

تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق لسنة 2004 صادرة عن مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية بالاستناد إلى أحكام المادة (12 / ف) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 والذي تم العمل به اعتباراً من 2004/3/1

1- أ - أنشطة الشركة الرئيسية:

تقوم شركة النور للتأجير وإدارة العقارات بتأجير مباني وعقارات الشركة ، لحين تحسن الوضع الاقتصادي في الأردن ووضوح الرؤية حول مجال عمل الشركة المستقبلي، بالإضافة إلى الغايات المنصوص عليها في عقد التأسيس.

ب - تقع إدارة الشركة ومصنعها في ناعور - مثلث مأدبا- أم البساتين ضمن حدود أمانة عمان الكبرى، ويبلغ عدد موظفيها في نهاية 2022 (1) موظفاً.

ج- بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة كما في 31 / 12 / 2022 (500,000) دينار أردني / سهم. ويمثل قيمة رأس مال الشركة بنهاية السنة المالية.

2 - لا يوجد لشركة النور للتأجير وإدارة العقارات أية شركات تابعة.

3- لا يوجد أي فروع للشركة داخل وخارج المملكة.

4- مجلس الإدارة:

للشركة مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء بخمسة ممثلين عنهم من أصحاب الكفاءات والخبرات المتميزة وينبثق عنه لجنة تنفيذية ولجنة تدقيق، وفيما يلي نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة:
أ- السيد / محمد عبد الحاج إرشيد العبدلات (رئيس مجلس الإدارة):

- بكالوريوس تجارة - جامعة القاهرة.

- المدير التنفيذي لمجموعة شركات نقل / المملكة الأردنية الهاشمية (سابقاً) .

- عضو مجلس الإدارة / أمين الصندوق - غرفة صناعة الأردن / (سابقاً)

- عضو مجلس الإدارة / المؤسسة الصحفية الأردنية - الرأي - شركة مساهمة عامة.

- عضو مجلس الإدارة / الشركة العالمية الحديثة لصناعة الزيوت النباتية - شركة مساهمة عامة.

- عضو مجلس الإدارة/الاتحاد العربي للصناعات الورقية والطباعة والتغليف- جامعة الدول العربية .

- مستشار رئاسة الوزراء (سابقاً).

- المدير العام / نائب رئيس مجلس الإدارة/ المؤسسة الاستهلاكية المدنية/ وزارة الصناعة والتجارة (سابقاً).

- نائب المدير العام/ مؤسسة المناطق الحرة الأردنية/ وزارة المالية (سابقاً).

- مراقب شركات التأمين والشركات الأجنبية/ وزارة الصناعة والتجارة (سابقاً).

ب- السيد معن سامي عياده كرادشة (عضو مجلس الإدارة)

ممثل شركة الكينا للاستثمارات العقارية.

يحمل درجة البكالوريوس في المالية والمصرفية من جامعة اليرموك.

تعليمات الإفصاح

ت - السيد / ايليا غسان نقل (عضو مجلس الإدارة)

ممثل شركة الكينا للاستثمارات العقارية،

يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية عام 2013 من جامعة بوردو في الولايات المتحدة، شغل عدة مناصب لدى ديپوليت للاستشارات في أبوظبي كمحلل أعمال واستشارات منذ عام 2014 ولغاية 2016. ويشغل حاليا منصب مدير تطوير الأعمال لمجموعة فاين القابضة منذ عام 2016.

ث - السيدة / ديما ناجي عايد حدادين (عضو مجلس الإدارة)

ممثل شركة الكينا للاستثمارات العقارية،

تحمل درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية ودرجة الماجستير في الإدارة من الجامعة الأردنية . شغلت عدة مناصب لدى مجموعة نقل منذ عام 2000. وتشغل حاليا منصب رئيس دائرة الاستثمار لدى مجموعة نقل منذ عام 2019.

ج - السيد / علي عبدالرحيم محمد جلال (عضو مجلس الإدارة)

ممثل شركة الكينا للاستثمارات العقارية،

يحمل درجة البكالوريوس في الهندسة الصناعية من الجامعة الأردنية ودرجة الماجستير في الإدارة من جامعة بوردو في الولايات المتحدة، شغل عدة مناصب لدى مجموعة فاين القابضة في الاردن وجمهورية مصر العربية منذ عام 2004. ويشغل حاليا منصب رئيس دائرة المشتريات لمجموعة فاين القابضة منذ عام 2018.

* لا يوجد أي موظفين في الإدارة العليا للشركة

5- بيان بأسماء كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم وبنسبة تزيد عن 5 % من رأس مال الشركة كما هي في 2022/12/31 ومقارنتها مع السنة السابقة:

الرقم	الاسم	عام 2022		عام 2021	
		عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	النسبة
1	شركة الكينا للاستثمارات العقارية	472,982 سهم	94.6 %	472,481 سهم	94.5 %

6- الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها:

- يمثل السوق الأردني السوق الرئيسي للشركة ولا يوجد أسواق خارجية للشركة.

7- بخصوص اعتماد الشركة على عملاء رئيسيين محليا وخارجيا من إجمالي المبيعات عن عام 2022، فإن درجة ونسب الاعتماد كما يلي:

رقم	الاسم	عام 2022		عام 2021	
		المبلغ	النسبة	المبلغ	النسبة
1	إيرادات فؤاند دائنة	14,881 دينار	8.4 %	7,638 دينار	4.5 %
2	شركة نقل للسيارات	145,400 دينار	82.22 %	145,400 دينار	86 %
3	الشركة المتكاملة للسيارات	15,000 دينار	8.5 %	15,000 دينار	9 %
4	شركة الاحفاد التجارية	1,000 دينار	0.6 %	1,000 دينار	0.35 %
5	المتكاملة للياقة البدنية	500 دينار	0.28 %	500 دينار	0.15 %

أما بخصوص المشتريات لا يوجد للشركة اعتماد على موردين رئيسيين لعام 2022

8- لا يوجد أي حماية حكومية أو أية امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها، ولا يوجد أيضا حقوق امتياز أو براءات اختراع تملكها الشركة.

عدا كونها قد اعتبرت مشروعاً اقتصادياً مصدقاً يتمتع بالإعفاءات المنصوص عليها في قانون تشجيع الاستثمار الأردني رقم (11) لسنة 1987 وتعديلاته لسنة 1988 والتي من أهمها إعفاء الموجودات الثابتة المستوردة من كافة الرسوم وإعفاء المشروع من الضرائب لمدة خمس سنوات اعتباراً من تاريخ 1996/11/21 وهو تاريخ بدء الإنتاج الفعلي، وقد انتهى هذا الإعفاء بتاريخ 2001/11/12 ولا تملك الشركة أي براءة اختراع أو حقوق امتياز عدا ملكيتها لعلاماتها التجارية.

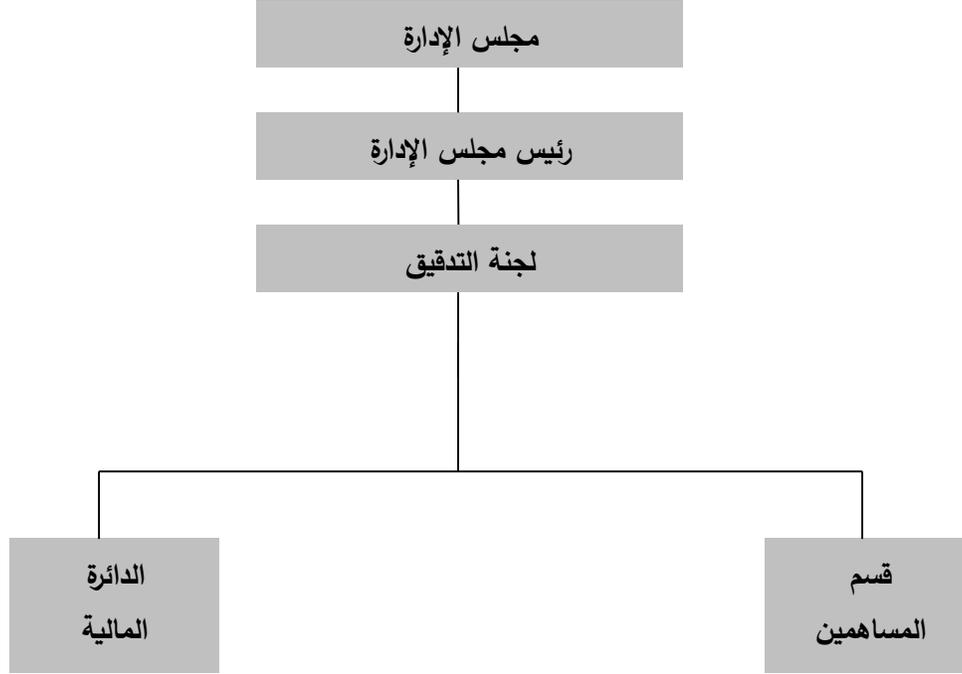
- 9- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أي أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية تستدعي الذكر.
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة، أو لا تقوم الشركة بتطبيق معايير الجودة العالمية.
- 10 - أ) بلغ عدد موظفي الشركة في نهاية 2022 (1) موظفا فنيا وإداريا موزعين كما يلي:

المؤهل العلمي	عدد موظفي الشركة الأم	اسم الشركة التابعة وعدد الموظفين
بكالوريوس	لا أحد	لا أحد
دبلوم	لا أحد	لا أحد
ثانوية عامة	1	لا أحد
إجمالي عدد الموظفين	1	لا أحد

* لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2022.

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات

ب- الهيكل التنظيمي للشركة



11- لا يوجد مخاطر تعرضت لها الشركة أو من الممكن أن تتعرض الشركة لها خلال السنة اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

12- أهم الإنجازات مدعمة بالأرقام ووصف للأحداث الهامة التي مرت على الشركة خلال السنة الماضية 2022:

أ- حققت الشركة أرباح صافية بلغت 69,571 دينار أردني.

ب- انخفضت صافي حقوق المساهمين عام 2022 لتصل إلى مبلغ 1,030,276 دينار أردني عما كانت عليه عام 2021 بقيمة 1,030,705 دينار أردني.

ج- ارتفعت الفوائد الدائنة في عام 2022 بنسبة 194.82% عما كانت عليه في عام 2021 والبالغة 14,881 دينار اردني و 7,638 دينار اردني على التوالي.

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات

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

14- السلسلة الزمنية للأرباح والخسائر المحققة والأرباح الموزعة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية المصدرة من قبل الشركة لمدة خمس سنوات فأكثر:

السنة	ربح السنة قبل الضريبة والمخصصات	الخسائر	صافي حقوق المساهمين	الأرباح النقدية الموزعة/ دينار	أسعار الأوراق المالية في نهاية السنة المالية/ دينار
2010	138,093	لا شيء	3,085,482	125,000	4.99
2011	154,742	لا شيء	2,975,232	لا يوجد	3.79
2012	167,524	لا شيء	1,107,956	لا يوجد	2.55
2013	88,753	لا شيء	1,181,010	لا يوجد	3.42
2014	52,301	لا شيء	1,226,361	لا يوجد	3.70
2015	73,623	لا شيء	1,299,984	250,000	3.60
2016	59,986	لا شيء	1,096,673	125,000	3.25
2017	133,725	لا شيء	1,097,424	100,000	1.87
2018	134,619	لا شيء	1,117,089	150,000	2.05
2019	110,573	لا شيء	1,065,496	100,000	2.52
2020	54,886	لا شيء	1,016,690	50,000	2.60
2021	71,138	لا شيء	1,030,705	70,000	1.70
2022	79,360	لا شيء	1,030,276	-	2.25

لم يتم توزيع أي أسهم مجانية خلال الخمس سنوات الماضية.

♦ تقرر التنسيب للهيئة العامة توزيع أرباح للسنة الحالية 2022 بنسبة 13% من رأسمال الشركة.

15- تحليل للمركز المالي للشركة ونتائج أعمالها خلال السنة المالية.

وفيما يلي مجموعة من النسب المالية الهامة تبين المركز المالي للشركة في نهاية السنة المالية

على شكل جدول (مقارن) كما يلي:

الرقم	النسب المالية	2022	2021
1	السيولة السريعة	2.815 مرة	2.615 مرة
2	نسبة التداول	2.815 مرة	2.615 مرة
3	نسبة توزيعات الأرباح	----	14%
4	رأس المال العامل	409,524	358,185
5	العائد على الأصول	5.54%	5.11%
6	العائد على حقوق الملكية	6.75%	6.21%
7	نسبة المطلوبات إلى حقوق الملكية	1.22 مرة	21.51%

- 16- التطورات المستقبلية الهامة بما في ذلك أي توسعات أو مشروعات جديدة والخطة المستقبلية للشركة لسنة قادمة على الأقل وتوقعات مجلس الإدارة لنتائج أعمال الشركة.
- التركيز على البحث في تنوع الاستثمارات لتحقيق إيرادات جيدة للشركة.
 - تخفيض المصاريف والتكاليف بشكل كبير.
 - التطلع لعام 2023 بتفاؤل وتحقيق أكبر قدر من الإيرادات والأرباح للشركة.
- 17- مقدار أتعاب التدقيق السنوية وأية أتعاب عن خدمات أخرى تلقاها المدقق و/أو مستحقة له مبلغ 2,750 دينار يضاف لها مبلغ 440 دينار ضريبة مبيعات 16 % ليصبح المجموع 3,190 دينار أردني.
- 18 - أ) بيان بعدد الأوراق المالية المصدرة المملوكة لأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا وأقاربهم والشركات المسيطر عليها مقارنة بالأعوام 2021 و2022.

رقم	الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الأسهم كما في نهاية عام 2022	عدد الأسهم كما في نهاية عام 2021	الشركات المسيطر عليها من قبل أي منهم والأقارب	نسبة الشركات المسيطر عليها والأقارب
1	شركة الاستثمارات والصناعات المتكاملة	رئيس مجلس الإدارة ويمثلها السيد محمد العبد اللات	أردنية	6000 سهم	6000 سهم	لا شيء	26.38 %
2	شركة الكينا للاستثمارات العقارية	عضو السيد/ ايلى نقل عضو السيد/ معن كرادشة عضو السيد/ على جلال عضو السيدة/ ديما حدادين	أردنية أردنية أردنية أردنية	472,982	472,481	لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء	لا شيء لا شيء لا شيء لا شيء
3	أشخاص الإدارة العليا وأقاربهم			لا شيء	لا شيء	لا شيء	لا شيء

علما بأن ممثلي أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم لا يمتلكون أية أسهم بالشركة.

- ❖ لا يوجد أية أسهم بأسماء الزوجات أو الأولاد القصر (الأقارب) عائدة للأعضاء أعلاه.
- ب) لا يوجد أية أوراق مالية مملوكة من قبل أشخاص الإدارة العليا التنفيذية أو أقاربهم (الزوجة والأولاد القصر).

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات مساهمة عامة محدودة

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

19- أ) المزايا والمكافآت التي يتمتع بها كل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وأشخاص الإدارة العليا ذوو السلطة التنفيذية خلال السنة المالية بما في ذلك جميع المبالغ التي حصل عليها كل منهم كأجور واتعاب ورواتب ومكافآت وغيرها والمبالغ التي دفعت لكل منهم كنفقات سفر وانتقال داخل المملكة وخارجها كما يلي عن عام 2022:

الرقم	الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	إجمالي المزايا السنوية
1	رئيس وأعضاء مجلس الإدارة	الرئيس وأعضاء المجلس	لا شيء	12,000	لا شيء	12,000
2	الإدارة العليا	الإدارة العليا	لا شيء	لا شيء	لا شيء	لا شيء

هذا وتم تخصيص مركبة صالون مملوكة للشركة وتستخدم من قبل رئيس مجلس الإدارة ولا يوجد أي مزايا أخرى يتمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا بالشركة غير ما ذكر أعلاه

20- لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2022

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

22- أ) لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة خلال عام 2022.

ب) لا يوجد أي مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2022.

- تلتزم الشركة بتطبيق معظم بنود القواعد الإرشادية كدليل حوكمة الشركات المالية المدرجة في بورصة عمان.

23- بلغ عدد اجتماعات مجلس إدارة الشركة (6) جلسات خلال عام 2022 مكتملة النصاب.

هـ - مسؤولية مجلس الإدارة:

1- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية أعمال الشركة خلال السنة المالية التالية 2023.

2- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

3- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في هذا التقرير السنوي.

شركة النور للتأجير وإدارة العقارات مساهمة عامة محدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

هذا ويقترح مجلس الإدارة على الهيئة العامة الموقرة الموافقة على تخصيص صافي الربح للسنة المالية الحالية على النحو التالي:

البيان	المبلغ
	دينار أردني
	<u>2022</u>
ربح السنة قبل المخصصات والضريبة	79,360
مخصص ضريبة الدخل	(9,789)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(-)
ربح السنة بعد المخصصات والضريبة	69,571
الأرباح المدورة بعد توزيع أرباح 2022	69,768
أرباح مقترح توزيعها	65,000
مجموع الدخل الشامل	4,768

رئيس مجلس الإدارة

شركة الاستثمارات والصناعات المتكاملة

ويمثلها محمد عبد الحجاج ارشيد العبد اللات

نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة الكينا للاستثمارات العقارية

ويمثلها معن سامي كرادشه

عضو

شركة الكينا للاستثمارات العقارية

ويمثلها ديما ناجي عايد حدادين

عضو

شركة الكينا للاستثمارات العقارية

ويمثلها ايليا غسان ايليا نقل

عضو

شركة الكينا للاستثمارات العقارية

ويمثلها علي عبد الرحيم محمد جلال