

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

فهرس

صفحة

١ - ٣	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٥	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
٧	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٢٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر .

امور التدقيق اساسية	وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر
استثمارات عقارية واراضي وشقق معدة للبيع	استثمارات عقارية واراضي وشقق معدة للبيع
وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فقد اختارت إدارة الشركة قيد الاستثمارات العقارية والاراضي والشقق المعدة للبيع بالتكلفة، فإن على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الاستثمارات العقارية والاراضي والشقق المعدة للبيع في المركز المالي، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظراً لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.	ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال، وتم التأكد من عدم وجود تدني بالقيمة الاصول وذلك من خلال فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني الاستثمارات العقارية والاراضي والشقق المعدة للبيع، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. حيث تتضمن المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء إجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على أخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به بأن هنالك أخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بالإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد القوائم المالية الموحدة.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهريّة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عالٍ من التأكيد، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهريّة حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق، بالإضافة إلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريّة ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ والتزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

المحاسبون العصريون

عبد الكريم قنيص

إجازة مزولة رقم (٤٩٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢١ شباط ٢٠٢٣

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون العصريون

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	ايضاح	الموجودات
			موجودات غير متداولة
٩٦,٦٤٦	٩٣,٦٦٣	٤	ممتلكات ومعدات
-	-	٧	استثمارات عقارية
٣,٦٢٧,٤٣٨	٣,٥٩٠,٥٥٢	٦	مباني مؤجرة بالصافي
٥٢٠,٤٩٤	٤٥٧,٦٩٦	١٧	موجودات ضريبية مؤجلة
-	٥١٣,٥١٤	٨	استثمار في شركة زميلة
-	٥٠٠,٠٠٠	٩	دفعات على حساب زيادة رأسمال شركة زميلة مستمر بها
٣٨٦,١١٧	٧٨٢,٣٠٧	١٠	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٤,٦٣٠,٦٩٥	٥,٩٣٧,٧٣٢		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٤,٠٠٣,٧٧٦	٢,٩٨٤,٧٢١	٥	استثمارات في اراضي وعقارات معدة للبيع
٦,٩٠٦	١١,٤٦٥	١١	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٦٨,٨٤٦	٢٧,٨٩١	١٢	مدينون وشيكات برسم التحصيل
٩٩٠,٠١٣	١,٨٩٥,٤٣٠	١٣	نقد وما في حكمه
٥,٠٦٩,٥٤١	٤,٩١٩,٥٠٧		مجموع الموجودات المتداولة
٩,٧٠٠,٢٣٦	١٠,٨٥٧,٢٣٩		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٤	علاوة إصدار
٤٧٢,٠٢٣	٥٠٩,٣٨٠	١٤	إحتياطي إجباري
٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢	١٤	إحتياطي إختيارى
(٤٤٣,٩٩٠)	(٤٤٨,٧٣٩)		إحتياطي القيمة العادلة
(٢,٥٠٢,٧١٣)	(٢,٢٣١,٧٨١)		خسائر متراكمة
٩,٢٩٧,٣٥١	٩,٦٠٠,٨٩١		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات غير متداولة
-	٨٤٠,٠٠٠		قرض طويل الاجل
-	٨٤٠,٠٠٠		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٣٢٦,٧٥٣	٢٩١,٩٠٩	١٥	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١,٨٤٧	١,٤٠٠		دائنون
-	٨٠,٠٠٠		قروض قصيرة الاجل
٧٤,٢٨٥	٤٣,٠٣٩		أيرادات مؤجلة
٤٠٢,٨٨٥	٤١٦,٣٤٨		مجموع المطلوبات المتداولة
٩,٧٠٠,٢٣٦	١٠,٨٥٧,٢٣٩		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
٤٤٧,٨٥٠	١,٣٤١,٠٥٠		مبيعات اراضي
١٥٢,٢٦٥	١٨٧,٣٢٥		ايرادات ايجارات
٦٠٠,١١٥	١,٥٢٨,٣٧٥		اجمالي الايرادات
(٣٣٧,٥٥٩)	(١,٠٣٥,٤٩٢)		كلفة مبيعات اراضي
(٣٧,٢٨٥)	(٤٧,١٢٤)	١٩	كلفة ايجارات
(٣٧٤,٨٤٤)	(١,٠٨٢,٦١٦)		اجمالي الكلفة
٢٢٥,٢٧١	٤٤٥,٧٥٩		مجمّل الربح
(١٣١,٨٧٣)	(١٥٧,٢٢١)	٢٠	مصاريف إدارية وعمومية
(٥,١٩٠)	(٥,٣٥٨)		استهلاكات
-	١٦,٤٣٧		رد / مخصص تدني اراضي
(١٣,٢٦٨)	١٤,٠٠٠		رد / مخصص قضايا محتملة
٣٥,٢٨٢	٧٠,٠٣٧		ايرادات ومصاريف أخرى بالصافي
-	(٢٢,٦٧٠)		مصاريف مالية
١١٠,٢٢٢	٣٦٠,٩٨٤		ربح السنة قبل الضريبة
(٢,٠٢٣)	(٢,٤٨٦)	١٨	مصرف ضريبة دخل ومساهمة وطنية
(٢٠,٦٠٥)	(٦٢,٧٩٨)	١٧	اطفاء موجودات ضريبية مؤجلة
(٤,١٥٦)	(٧,٩٠٣)		ضريبة دخل سنوات سابقة
٨٣,٤٣٨	٢٨٧,٧٩٧		ربح السنة
			الدخل الشامل الاخر
٣٠,٤٣١	١٥,٧٤٣		التغير في احتياطي القيمة العادلة
١١٣,٨٦٩	٣٠٣,٥٤٠		اجمالي الدخل الشامل
			ربح السهم:
٠,٠١١	٠,٠٣		ربح السهم - دينار/ سهم
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد الأسهم -سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
بالدينار الأردني

المجموع	خسائر متراكمة	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي إختيارى	إحتياطي إجبارى	علاوة الإصدار	رأس المال
٩,١٨٣,٤٨٢	(٢,٥٩٤,٨٥٦)	(٤٥٢,٧٢٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤٥٩,٠٣٤	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠
١١٣,٨٦٩	٨٣,٤٣٨	٣٠,٤٣١	-	-	-	-
-	٢١,٦٩٤	(٢١,٦٩٤)	-	-	-	-
-	(١٢,٩٨٩)	-	-	١٢,٩٨٩	-	-
٩,٢٩٧,٣٥١	(٢,٥٠٢,٧١٣)	(٤٤٣,٩٩٠)	٢٥٩,٦٤٢	٤٧٢,٠٢٣	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٠٣,٥٤٠	٢٨٧,٧٩٧	١٥,٧٤٣	-	-	-	-
-	٢٠,٤٩٢	(٢٠,٤٩٢)	-	-	-	-
-	(٣٧,٣٥٧)	-	-	٣٧,٣٥٧	-	-
٩,٦٠٠,٨٩١	(٢,٢٣١,٧٨١)	(٤٤٨,٧٣٩)	٢٥٩,٦٤٢	٥٠٩,٣٨٠	١,٥١٢,٣٨٩	١٠,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠٢١
الدخل الشامل للسنة
أرباح منحة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة
من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
المحول الى الإحتياطي الإجبارى
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١
الدخل الشامل للسنة
أرباح منحة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة
من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
المحول الى الإحتياطي الإجبارى
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢١	
الأنشطة التشغيلية		
٣٦٠,٩٨٤	١١٠,٢٢٢	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة:
٤٢,٢٤٤	٣٣,٨٠١	استهلاكات
(٣٠٥,٥٥٨)	(١١٠,٢٩٤)	ارباح بيع اراضي
٢٠,٤٩٢	٢١,٦٩٤	ارباح بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(٧,٩٠٣)	(٤,١٥٦)	مصروف ضريبة دخل سنوات سابقة
(١٤,٠٠٠)	١٣,٢٦٨	رد / مخصص قضايا محتملة
(١٦,٤٣٧)	-	رد / مخصص تكني اراضي
٢٢,٦٧٠	-	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٤٠,٩٥٥	(٢٠,٥٩٢)	مدينون و شيكات برسم التحصيل
(٤,٥٥٩)	٤,٢٠٥	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٤٤٧)	(١٠,٧٦٥)	دائنون
(٣١,٢٤٦)	(١٦,٧٣٢)	ايرادات مؤجلة
(٢٣,٣٣٠)	(٩,٦١٨)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٨٣,٨٦٥	١١,٠٣٣	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الإستثمارية		
(٢,٣٧٥)	(٦٤)	تغير في ممتلكات ومعدات
(٤٠٠,٩٣٩)	٤٢,٧٥٦	صافي التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(٥١٣,٥١٤)	-	استثمار في شركة زميلة
(٥٠٠,٠٠٠)	-	دفعات على حساب زيادة رأسمال شركة زميلة مستثمر بها
١,٣٤١,٠٥٠	٤٤٧,٨٥٠	متحصلات من بيع استثمارات معدة للبيع
(٧٥,٧٧٨)	٤٩٠,٥٤٢	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(٢٢,٦٧٠)	-	مصاريف مالية مدفوعة
٩٢٠,٠٠٠	-	قروض
٨٩٧,٣٣٠	-	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٩٠٥,٤١٧	٥٠١,٥٧٥	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٩٩٠,٠١٣	٤٨٨,٤٣٨	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
١,٨٩٥,٤٣٠	٩٩٠,٠١٣	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول
بنود غير نقدية		
-	٩٥٢,٦٧٧	المحول من الاستثمارات العقارية / اراضي وعقارات معدة للبيع الى مباني مؤجرة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٣ تشرين الثاني ١٩٩٠ تحت الرقم (٢١٠)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، يتكون رأس مال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع بالكامل يبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقسم الى ١٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم دينار اردني واحد.

يتمثل النشاط الرئيسي الحالي للشركة في شراء الأراضي والعقارات وتطويرها وفرزها واستصلاحها وإعدادها لإقامة المشاريع الإسكانية والتجارية والصناعية والزراعية وإيجارها واستئجارها ورهنها.

ان مركز عمل الشركة والشركة التابعة الرئيسي في مدينة عمان.

٢- المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي

تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

تصنيف المطلوبات كجارية او غير جارية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ : عقود التأمين والتعديلات على المعيار الدولي للتقارير

المالية رقم ١٧ : عقود التأمين

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

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

الافصاح عن سياسات محاسبية - (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسات

رقم ٢ المتعلق بالمعايير الدولية للتقارير المالية)

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

الضرائب المؤجلة ذات الصلة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة - (تعديلات على

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)

١ كانون الثاني ٢٠٢٣

بيع او مساهمة في الموجودات بين مستثمر وشريكه او مشروع مشترك - (تعديلات على المعيار

الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ و معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨)

غير محدد

نتوقع الادارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدئي.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية.

اسس إعداد البيانات المالية الموحدة

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار .

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا الأدوات المالية والاستثمارات في العقارات والتي تم عرضها حسب قيمتها العادلة. فيما يلي ملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة.

أساس توحيد البيانات المالية

تتألف البيانات المالية الموحدة للشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركة التابعة)

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها.
- نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها .
- القدرة على التحكم في المنشأة المستثمر بها بغرض التأثير على عوائد المستثمر.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، إذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالشركة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للشركة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن الشركة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة . وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الدخل الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة من تاريخ حصول الشركة على السيطرة حتى التاريخ الذي تنقطع فيه سيطرة الشركة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مالكي الشركة ومالكي الحصص غير المسيطرة ، إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مالكي الشركة والأطراف غير المسيطرة حتى لو أدى ذلك إلى حدوث عجز في أرصدة الأطراف غير المسيطرة.

حيثما لزم الأمر، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل الشركة الأم.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق المساهمين والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
شركة عين رباط	المملكة الأردنية	٢٠١٠	١٠٠ %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق السكنية
العقارية (ذ.م.م)	الهاشمية			عليها وبيعها

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر

يتم قياس الاستثمارات بأدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل بشكل مبدئي بالقيمة العادلة بالإضافة الى تكاليف المعاملات. ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة بما في ذلك الارباح او الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة والمعتزف بها في بنود الدخل الشامل الاخر والمتراكمة في احتياطي التغيرات في القيمة العادلة. لا يتم اعادة تصنيف الارباح او الخسائر المتراكمة عند استبعاد الاستثمارات الى الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها الى الارباح المستبقاه. قامت الشركة بتحديد جميع الاستثمارات في حقوق الملكية وغير المحتفظ بها للمتاجرة كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر.

يتم الاعتراف باريح التوزيعات عن هذه الاستثمارات المالية ضمن بيان الدخل عندما تحصل الشركة على حق استلام توزيعات الارباح، ما لم تمثل ارباح التوزيعات بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي بيان الدخل الاخر في الدخل الشامل الاخر ولا يتم اعادة تصنيفها ضمن الربح او الخسارة.

تقوم الشركة بتقييم تصنيف وقياس الموجودات المالية بناء على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للاصل ونموذج اعمال لشركة المعني بإدارة الموجودات.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

بالنسبة للموجودات المالية التي يتم تصنيفها بقياسها بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، فإن شروطها التعاقدية يجب ان تؤدي الى التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم.

تقوم الشركة عند الاعتراف المبدئي بأي من الموجودات بتحديد ما اذا كانت الموجودات المعترف بها حديثا تشكل جزءا من نموذج اعمال قائم او انها تعبر عن بداية نموذج اعمال جديد. وتعيد الشركة تقييم نماذج اعمالها في كل فترة مالية لتحديد ما اذا كانت نماذج الاعمال قد تغيرت منذ الفترة السابقة. ولم تحدد الشركة في الفترة المالية السابقة اي تغيير في نماذج اعمالها.

عندما يتم الغاء الاعتراف بأداة الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر، يعاد تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف بها سابقا في الدخل الاخر من حقوق الملكية الى الربح او الخسارة . وفي المقابل، بالنسبة للاستثمارات المالية المحددة المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، فلا يتم اعادة تصنيف الربح او الخسارة المتراكمة المعترف سابقا في بيان الدخل الشامل الاخر الى الربح او الخسارة بل تحول ضمن حقوق الملكية.

تتعرض ادوات الدين التي يتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر للانخفاض في القيمة.

اعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم اعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبارا من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظرا لعدم وجود تغيرات في نموذج الاعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة او الممنوحة المتدنية في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الاداة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الاداة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الاداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والذمم المدينة التجارية والاخرى والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مضمومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، الذمم التجارية المدينة واخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل وبيان الدخل الشامل الاخر.

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، وقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعثر
- الخسارة عند التعثر
- التعرض عن التعثر

سوف تستمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية الى منشأة اخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة او التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الارباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخرى، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستبقة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : كخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

الاعتراف بالإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الأراضي والشقق والمشاريع عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع.

تتحقق الإيرادات من عقود ايجارات للاستثمارات العقارية.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية الموحدة قامت الادارة بإتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية الموحدة.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات الأراضي وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. و يتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة مبيعات الأراضي على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الدائنون والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات العقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي .

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة و مصروف التدني ان وجد. ويجري احتساب الاستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الاستهلاك السنوي

٢%	مكتب الشركة
٢٠%	الاجهزة المتنوعة
١٥%	الاثاث والمفروشات
٢٥%	البرامج والانظمة
٢٥%	سيارات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

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 تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واطهار المبلغ الصافي 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.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. و تطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقعة دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في البيانات المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها. يتم احتساب الضرائب باستخدام طريقة الالتزام بالبيانات المالية وتحسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ البيانات المالية الموحدة ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الالتزام الضريبي أو انتهاء الحاجة له.

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة إلى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ. إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

يتم الاعتراف بالإيجارات باعتبارها موجودات حق الاستخدام والالتزامات المقابلة في التاريخ الذي تكون فيه الموجودات المؤجرة متاحة لاستخدام الشركة. يتم توزيع كل دفعة من دفعات الإيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل كلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة عقد الإيجار وذلك للحصول على معدل دوري ثابت للقائدة المستحقة على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة. يحتسب الاستهلاك على موجودات حق الاستخدام على مدى العمر الانتاجي للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر، بطريقة القسط الثابت.

تقاس التزامات عقود الإيجار التشغيلية بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المتبقية، حيث تخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة المدرج في عقد الإيجار. وإذا تعذر تحديد هذا المعدل، يستخدم معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو المعدل على المستأجر دفعة لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وإحكام مماثلة.

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الأجل والموجودات ذات القيمة المنخفضة على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت. عقود الإيجار التشغيلي قصيرة الأجل هي عقود إيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

٢٠٢٢	مكتب الشركة	أجهزة متنوعة	أثاث ومفروشات	برامج وانظمة	سيارات	المجموع
التكلفة :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٣,١١٤	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٦,٥٩٩
إضافات	-	١,٥٠٠	-	٨٧٥	-	٢,٣٧٥
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٤,٦١٤	٧٧,٤٣٤	١٨,٤٢٦	٢,٥٠٠	٢٤٨,٩٧٤
الاستهلاك المتراكم :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٧,٥٢٣	٥٢,١٥٦	٧٠,٢٢٣	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	١٤٩,٩٥٣
استهلاكات	١,٩٢٠	٢١٥	٢,٦٦٠	٥٦٣	-	٥,٣٥٨
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩,٤٤٣	٥٢,٣٧١	٧٢,٨٨٣	١٨,١١٤	٢,٥٠٠	١٥٥,٣١١
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٨٦,٥٥٧	٢,٢٤٣	٤,٥٥١	٣١٢	-	٩٣,٦٦٣
٢٠٢١						
التكلفة :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٩٦,٠٠٠	٥٣,٠٥٠	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٦,٥٣٥
إضافات	-	٦٤	-	-	-	٦٤
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٩٦,٠٠٠	٥٣,١١٤	٧٧,٤٣٤	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	٢٤٦,٥٩٩
الاستهلاك المتراكم :						
الرصيد كما في ١ كانون الثاني	٥,٦٠٣	٥١,٨١٦	٦٧,٥٦٣	١٧,٢٨١	٢,٥٠٠	١٤٤,٧٦٣
استهلاكات	١,٩٢٠	٣٤٠	٢,٦٦٠	٢٧٠	-	٥,١٩٠
استبعادات	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول	٧,٥٢٣	٥٢,١٥٦	٧٠,٢٢٣	١٧,٥٥١	٢,٥٠٠	١٤٩,٩٥٣
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول	٨٨,٤٧٧	٩٥٨	٧,٢١١	-	-	٩٦,٦٤٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٥ - الإستثمارات في الأراضي والعقارات المعدة للبيع

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٤,١٢٩,٨٥٩	٤,٤٦٧,٤١٥	استثمارات في اراضي
(١,٠٣٥,٤٩٢)	(٣٣٧,٥٥٦)	استيعادات
٣,٠٩٤,٣٦٧	٤,١٢٩,٨٥٩	اجمالي الاراضي
(١٠٩,٦٤٦)	(١٢٦,٠٨٣)	مخصص تدني اراضي *
٢,٩٨٤,٧٢١	٤,٠٠٣,٧٧٦	صافي قيمة الاراضي
-	-	استثمارات في معارض
٢,٩٨٤,٧٢١	٤,٠٠٣,٧٧٦	الرصيد
-	-	تحويلات الى المباني المؤجرة
٢,٩٨٤,٧٢١	٤,٠٠٣,٧٧٦	

- تم تقييم الاراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، كما هو مبين ادناه :

إسم المنطقة	إسم ورقم الحوض	رقم القطعة	اجمالي مساحة الارض	اجمالي تكلفة الارض	متوسط القيمة السوقية حسب مخمين قاتونيين	فائض / (تدني)
العاصمة - وادي السير	دير غبار / ١٦	٩٤١	٧٤٠ م٢	٥٠٨,٥٤٨	٤٥٥,٤١٥	(٥٣,١٣٣)
البلقاء - الفحيص	رأس الجندي / ٢٢	٢٨١، ٢٨٣، ٢٨٤، ٢٨٥	٩,٧٠٩ م٢	٢,٣٩٣,٧١٣	٢,٤٣٢,٦٤٧	٣٨,٩٣٤
العاصمة - النقرة	زميلات القراير / ٧	٢٨٩	١٠,٠٤٤ م٢	١٩٢,١٠٧	١٣٥,٥٩٤	(٥٦,٥١٣)

* إن حركة مخصص تدني في اراضي ، هي كما يلي :

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٢٦,٠٨٣	١٢٦,٠٨٣	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	اضافات
(١٦,٤٣٧)	-	استيعادات
١٠٩,٦٤٦	١٢٦,٠٨٣	الرصيد في ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٦- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠٢٢	٢٠٢١	
التكلفة :		
٣,٦٧٥,٨٢٦	٢,٧٣٥,٩٢٦	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	-	إضافات خلال السنة
-	٩٥٢,٦٧٧	تحويلات خلال السنة
-	(١٢,٧٧٧)	استيعادات خلال السنة
٣,٦٧٥,٨٢٦	٣,٦٧٥,٨٢٦	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
الاستهلاك :		
٤٨,٣٨٨	٣٢,٥٥٤	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
٣٦,٨٨٦	٢٨,٦١١	استهلاكات
-	-	تحويلات
-	(١٢,٧٧٧)	استيعادات
٨٥,٢٧٤	٤٨,٣٨٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول
٣,٥٩٠,٥٥٢	٣,٦٢٧,٤٣٨	صافي القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

- تم تقييم الاراضي والعقارات كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ ، كما هو مبين ادناه :

اسم المنطقة	اسم ورقم الحوض	رقم القطعة / العقار	اجمالي مساحة العقار	اجمالي كلفة العقار	متوسط القيمة السوقية حسب مخمنين قاتونيين	فانض / (تدني)
/ ١٣٩٨						
العاصمة - تلاع العلي	٧ / ام ضبايع	معرض ١٠١ ، ١٠٣ ، ١١٥ مكتب	٥٧٣ م٢	٢,٤٧١,٨٣٤	٢,٥٠٤,١٧٨	٣٢,٣٤٤
/ ١٦						
العاصمة - اللوييدة الغربي	الشميساني	٢٤٤ / شقة ١١٣ ، ١٢٣ ، ١٣٣	٢٤٤ م٢	١٦٧,٢٠١	١٦٩,٩٠٠	٢,٦٩٩
/ ١٣٩٨						
العاصمة - تلاع العلي	٧ / ام ضبايع	معرض ١٠٢	١٦٦ م٢	٨٦٩,٣٣١	٨٧٤,٥٦٥	٥,٢٣٤
/ ١٦						
العاصمة - اللوييدة الغربي	الشميساني	٢٤٤ / شقة ١٠٣ و ١١٣	٢٤٤ م٢	١٦٧,٤٦٠	١٧٢,٧٥٠	٥,٢٩٠

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٧- الإستثمارات العقارية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
-	٩٥٢,٦٧٧	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	إضافات
-	(٩٥٢,٦٧٧)	تحويلات
-	-	الرصيد في ٣١ كانون الأول

٨- الاستثمار في شركة زميلة

قامت الشركة بالاستثمار في شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية (شركة ذات مسؤولية محدودة) والمسجلة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٥٩٨١٦) بقيمة ١,٠١٣,٥١٤ دينار أردني وما تم دفعه ٥١٣,٥١٤ دينار أردني حتى تاريخ اصدار القوائم المالية الموحدة.

٩- دفعات على حساب زيادة رأسمال شركة زميلة مستثمر بها

هي دفعة بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني وذلك كدفعات على حساب الاستثمار لغايات تمويل شركة الحجر الجيري للصناعات التعدينية (شركة ذات مسؤولية محدودة) لحين استكمال شروط الاتفاقية.

١٠- الموجودات المالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

عدد الأسهم		القيمة السوقية		
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١	-	-	الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (م.ع.م)*
٤٩,٥٧٢	٤٣,٨٤٨	٢٤١,٩١٢	٢١٤,٤١٨	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
٢٥١,٨٧٥	٢٥١,٨٧٥	١٢٠,٩٠٠	١١٠,٨٢٦	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
٦٧,٤٤٨	١٢,٢٢٤	١٦٤,٥٦٧	٢٤,٨٢٣	كابيتال بنك (م.ع.م)
٣٤,٥٢١	١٠,٣٤٦	٦٧,٣١٦	١٨,١١٠	بنك الاتحاد (م.ع.م)
٢,٥٦٩	١,٠٠٠	٩١,٧١٤	١٧,٩٤٠	شركة مناجم الفوسفات الاردنية (م.ع.م)
١,٧٠٠	-	٩,٠٩٦	-	شركة مصفاة البرول الاردنية (م.ع.م)
٥٢,٦١٠	-	٨٦,٨٠٢	-	البنك الاردني الكويتي (م.ع.م)
٣٨٦,١١٧	٧٨٢,٣٠٧			

* ان الشركة العامة لصناعة وتسويق الخرسانة الخفيفة (شركة مساهمة عامة محدودة) تحت التصفية، وقد تم الاعتراف بخسائر تندي بقيمة ١٦١,٧٦٩ دينار أردني خلال عام ٢٠١٨ .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

١١ - المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٣,٣١٥	٣,١٦٢	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤٥٠	٨٨٦	ذمم موظفين
٧,٠٤٧	٢,٦٥٩	أمانات ضريبة دخل
٦٥٣	١٩٩	أمانات أخرى
١١,٤٦٥	٦,٩٠٦	

١٢ - المدينون والشيكات برسم التحصيل

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١,٠٥٠	١٣,٦٠٠	شيكات برسم التحصيل
٨٠,٤٩٣	١٠٨,٨٩٨	ذمم مدينة تجارية
(٥٣,٦٥٢)	(٥٣,٦٥٢)	مخصص خسائر ائتمانية
٢٧,٨٩١	٦٨,٨٤٦	

١٣ - النقد وما في حكمه

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٥٦	٧٤٨	الصندوق
٩٣٢,٦٠٢	٩٨٩,٢٦٥	نقد لدى البنوك *
٩٣٢,٧٥٨	٩٩٠,٠١٣	
٩٦٢,٦٧٢	-	تأمينات نقدية مقابل قروض
١,٨٩٥,٤٣٠	٩٩٠,٠١٣	

* من ضمن النقد لدى البنوك ودائع بقيمة ٨٨٠,٠٠٠ دينار اردني و ٩١٠,٠٠٠ دينار اردني للعام ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ على التوالي.

١٤ - علاوة الاصدار والاحتياطات

علاوة الإصدار:

تتمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب في المبالغ المقبوضة والناجمة عن الفرق بين سعر الإصدار والقيمة الاسمية للسهم نتيجة زيادة رأسمال الشركة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استئفاذ الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٥- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٦,٩٨٧	٨,٥١٢	مصاريف مستحقة
٢٠٣,٣٥٢	٢٠٤,٦١٣	امانات توزيعات الارباح
٧٨٠	٤٣٧	امانات الضمان الاجتماعي
٢,٤٨٦	٣,٥٦١	مخصص ضريبة الدخل (ايضاح - ١٨)
-	٥٠,٠٠٠	مخصص قضايا
٥٨,٣٠٤	٥٩,٦٣٠	ارصدة دائنة اخرى
٢٩١,٩٠٩	٣٢٦,٧٥٣	

١٦- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة خلال السنة بقاء المكافآت والبدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٦,٠٥٧	٥,٤١٩	المدير العام *

* بلغت رواتب ومكافآت المدير العام ٥٨,٠٥٧ دينار اردني و ٤٧,٤١٩ دينار اردني وذلك عن عام ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ على التوالي .

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

١٧- الموجودات الضريبية المؤجلة

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٥٢٠,٤٩٤	٥٤١,٠٩٩	الرصيد في ١ كانون الثاني
-	-	المكون خلال السنة
٦٢,٧٩٨	٢٠,٦٠٥	ينزل : ضريبة دخل السنة
-	-	يضاف : موجودات ضريبية مؤجلة
٤٥٧,٦٩٦	٥٢٠,٤٩٤	الرصيد في ٣١ كانون الأول

١٨- ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية

إن حركة مخصص ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٣,٥٦١	٩,٠١٨	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٣,٥٦١)	(٧,٤٨٠)	المسدد خلال السنة
٢,٤٨٦	٢,٠٢٣	المخصص للسنة
٢,٤٨٦	٣,٥٦١	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٣٨١,٤٧٦	١١٠,٢٢٢	الربح المحاسبي
٣,٢٤٢	١٥,٥٥٦	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
(٧٠,٧٢٥)	(٢٢,٧٥٠)	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
٣١٣,٩٩٣	١٠٣,٠٢٨	الدخل الخاضع
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%٢٠	%٢٢	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

انتهت الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار م.ع.م (الشركة الام) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢١.

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٢١ ، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٠ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

١٩- كلفة ايراد الايجارات

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٣٦,٨٨٦	٢٨,٦١١	استهلاكات
١٠,٢٣٨	٦,٧٤٤	مسققات
-	١,٩٣٠	صيانة
٤٧,١٢٤	٣٧,٢٨٥	

٢٠- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٨٢,٠٧٩	٦٧,٦١٥	رواتب واجور وملحقاتها
١٢,٥٠٠	١٢,٥٠٠	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
١٦,٠٥٧	٥,٤١٩	مكافأة المدير العام
٢,٢١٦	١,٩٩٦	بريد وبرق وهاتف وانترنت
١٣,٥٠٥	١٥,٠٥٥	رسوم ورخص حكومية
١٤,٠٠٩	١٤,٨٠٠	أتعاب مهنية واستشارات
١,٤٨٨	٣,٢٢٩	صيانة
٧٢٢	٢,٠٦١	مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات
٤,١٥٠	٤٢٥	عمولات البيع وتأجير
١,٣٠٢	٢,٢٦٠	مسققات
٩,١٩٣	٦,٥١٣	متفرقة
١٥٧,٢٢١	١٣١,٨٧٣	

٢١- الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة والشركة التابعة على الغير كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة والشركة التابعة:

لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة والشركة التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٢- الأدوات المالية

القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والأرصدة الدائنة الأخرى.

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

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

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢				المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر				٧٨٢,٣٠٧	-	-	٧٨٢,٣٠٧
				٧٨٢,٣٠٧	-	-	٧٨٢,٣٠٧
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢١				المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر				٣٨٦,١١٧	-	-	٣٨٦,١١٧
				٣٨٦,١١٧	-	-	٣٨٦,١١٧

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٢١.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال وإحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة لا يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠٢٢	٢٠٢١
٩٢٠,٠٠٠	-
٩,٦٨٢,٢٣١	٩,٢٩٧,٣٥١
١٠%	%-
المديونية	
حقوق الملكية	
معدل المديونية / حقوق الملكية	

إدارة المخاطر المالية

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل الموحدة بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

إن تحليل السياسة أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ البيانات المالية الموحدة.

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة ٥% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ٣٩,١١٥ دينار (٢٠٢١: أعلى/أقل بواقع ١٩,٣٠٦ دينار) نتيجة لمحفظة الشركة.

إن حساسية الشركة لأسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لم تتغير بشكل جوهري مقارنة مع السنة السابقة نتيجة لعدم إستبعاد جزء من محفظة الإستثمارات خلال السنة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة. وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
: ٢٠٢٢			
أدوات لا تحمل فائدة	٣٣٦,٣٤٨	-	٣٣٦,٣٤٨
أدوات تحمل فائدة	-	٨٤٠,٠٠٠	٩٢٠,٠٠٠
المجموع	٤١٦,٣٤٨	٨٤٠,٠٠٠	١,٢٥٦,٣٤٨
: ٢٠٢١			
أدوات لا تحمل فائدة	٤٠٢,٨٨٥	-	٤٠٢,٨٨٥
أدوات تحمل فائدة	-	-	-
المجموع	٤٠٢,٨٨٥	-	٤٠٢,٨٨٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(بالدينار الأردني)

٢٣ - التحليل القطاعي لنشاط الشركة

تعمل الشركة في قطاعات الأعمال التشغيلية التالية ضمن منطقة جغرافية واحدة وهي المملكة الأردنية الهاشمية.

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

إيرادات القطاع		أرباح / (خسائر) القطاع		
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
١,٥٢٨,٣٧٥	٦٠٠,١١٥	٢٨٧,٧٩٧	٤٣٧,٧٣٧	قطاع الاستثمارات في العقارات
٢٠,٤٩٢	٥٦,٩٧٦	١٥,٧٤٣	٥١,٧١٠	قطاع الاستثمارات المالية
١,٥٤٨,٨٦٧	٦٥٧,٠٩١	٣٠٣,٥٤٠	٤٨٩,٤٤٧	المجموع

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٠,١٣٧,٧٣٠	٩,٣١٤,١١٩	١,٢٥٦,٣٤٨	٤٠٢,٨٨٥	قطاع الاستثمارات في العقارات
٧٨٢,٣٠٧	٣٨٦,١١٧	-	-	قطاع الاستثمارات المالية
١٠,٩٢٠,٠٣٧	٩,٧٠٠,٢٣٦	١,٢٥٦,٣٤٨	٤٠٢,٨٨٥	المجموع

٢٤ - المصادقة على القوائم المالية الموحدة

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢١ شباط ٢٠٢٣ وتمت الموافقة على إصدارها.

٢٥ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢١ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢.