

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية  
وتقرير مدقق الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
عمان -- المملكة الأردنية الهاشمية

---

الفهرس

صفحة

|         |                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|
| -       | تقرير مدقق الحسابات المستقل                                          |
| 1       | قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022                       |
| 2       | قائمة الدخل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022                    |
| 3       | قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022 |
| 4       | قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022         |
| 5 -- 11 | إيضاحات حول البيانات المالية                                         |

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي  
شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

### تقرير حول تدقيق القوائم المالية

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية لشركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022، وكل من قائمة الدخل الشامل وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين وقائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2022، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية، والإيضاحات حول البيانات المالية من رقم (3) إلى رقم (17).

نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للقوائم المالية وإننا قد أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ومتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين".

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لإبداء رأينا.

#### أمور التدقيق الأساسية

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

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

#### معلومات أخرى

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

فيما يتعلق بتدقيق القوائم المالية، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه عندما تصبح متاحة لنا، بحيث نقيم فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل جوهري مع القوائم المالية أو المعلومات التي تم التوصل إليها من خلال تدقيقنا أو أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء جوهريّة.

#### مسؤوليات الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

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

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

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

**مسؤولية المدقق حول تدقيق القوائم المالية**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**تقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى**

تحتفظ شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة لعام 2022 بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وإن القوائم المالية متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

20 شباط 2023



شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

| 2021      | 2022      | إيضاح |                                       |
|-----------|-----------|-------|---------------------------------------|
|           |           |       | الموجودات                             |
|           |           |       | الموجودات غير المتداولة               |
| -         | -         | 3     | ممتلكات ومعدات - بالصافي              |
| 500,650   | 490,550   | 4     | استثمارات عقارية                      |
| 828,795   | 828,795   | 5     | موجودات مالية من خلال الدخل الشامل    |
| 1,329,445 | 1,319,345 |       | مجموع الموجودات غير المتداولة         |
|           |           |       | الموجودات المتداولة                   |
| 96,045    | 96,045    | 6     | ذمم مستحقة من جهات ذات علاقة          |
| 21,604    | 18,060    | 7     | ذمم مدينة - بالصافي                   |
| 483,078   | 492,646   | 8     | النقد وما في حكمه                     |
| 600,727   | 606,751   |       | مجموع الموجودات المتداولة             |
| 1,930,172 | 1,926,096 |       | مجموع الموجودات                       |
|           |           |       | حقوق الملكية والمطلوبات               |
|           |           |       | حقوق الملكية                          |
| 2,250,000 | 2,250,000 | 9     | رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع |
| 15,690    | 15,690    |       | احتياطي إجباري                        |
| (61,228)  | (61,228)  | 5     | التغير في القيمة العادلة للاستثمارات  |
| (324,437) | (324,484) |       | خسائر متراكمة                         |
| 1,880,025 | 1,879,978 |       | مجموع حقوق الملكية                    |
|           |           |       | المطلوبات                             |
| 29,850    | 29,850    | 10    | ذمم دائنة                             |
| 20,297    | 16,268    | 11    | أرصدة دائنة أخرى                      |
| 50,147    | 46,118    |       | مجموع المطلوبات                       |
| 1,930,172 | 1,926,096 |       | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات         |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (17) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة الدخل الشامل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

| 2021     | 2022     | إيضاح |                                         |
|----------|----------|-------|-----------------------------------------|
| 16,893   | 18,417   |       | إيرادات الإيجار                         |
| (19,158) | (21,464) | 12    | مصاريف إدارية                           |
| -        | 3,000    |       | رد مخصص ضريبة دخل                       |
| (2,265)  | (3,047)  |       | خسارة السنة                             |
|          |          |       | بنود الدخل الشامل الآخر                 |
| -        | -        |       | التغير في القيمة العادلة للاستثمارات    |
| (2,265)  | (47)     |       | الدخل الشامل للسنة                      |
| (0,001)  | (0,001)  | 13    | حصة السهم الأساسية من ربح (خسارة) السنة |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (17) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

| مجموع حقوق مساهمي الشركة | أرباح (خسائر) مدورة  | التغير في القيمة العادلة | احتياطي اختياري | احتياطي إجباري | رأس المال المدفوع | الرصيد كما في 2022/1/1<br>خسارة السنة |
|--------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1,880,025<br>(47)        | (324,437)<br>(47)    | (61,228)<br>-            | -<br>-          | 15,690<br>-    | 2,250,000<br>-    | الرصيد كما في 2022/12/31              |
| 1,879,978                | (324,484)            | (61,228)                 | -               | 15,690         | 2,250,000         |                                       |
| 1,882,290<br>(2,265)     | (322,172)<br>(2,265) | (61,228)<br>-            | -<br>-          | 15,690<br>-    | 2,250,000<br>-    | الرصيد كما في 2021/1/1<br>خسارة السنة |
| 1,880,025                | (324,437)            | (61,228)                 | -               | 15,690         | 2,250,000         | الرصيد كما في 2021/12/31              |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (17) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2022  
(بالدينار الأردني)

| 2021    | 2022    |                                                          |
|---------|---------|----------------------------------------------------------|
|         |         | التدفقات النقدية من عمليات التشغيل                       |
| (2,265) | (47)    | ربح (خسارة) السنة                                        |
| 10,100  | 10,100  | استهلاكات                                                |
| -       | 5,950   | مخصص تدني الذمم المدينة                                  |
| -       | -       | التغير في القيمة العادلة للاستثمارات                     |
| -       | -       | التغير في رأس المال العامل                               |
| -       | -       | ذمم مستحقة من جهات ذات علاقة                             |
| (4,505) | (2,406) | ذمم مدينة                                                |
| (2,175) | -       | ذمم دائنة                                                |
| 4,294   | (4,029) | أرصدة دائنة أخرى                                         |
| 5,449   | 9,568   | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في عمليات التشغيل        |
|         |         | التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار                     |
| -       | -       | متحصلات بيع استثمارات عقارية / موجودات                   |
| -       | -       | موجودات مالية بالقيمة العادلة                            |
| -       | -       | صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) عمليات الاستثمار |
|         |         | التدفقات النقدية من عمليات التمويل                       |
| -       | -       | ذمم مستحقة لجهات ذات علاقة                               |
| -       | -       | صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من عمليات التمويل   |
| 5,449   | 9,568   | التغير في النقد وما في حكمه                              |
| 477,629 | 483,078 | النقد وما في حكمه في بداية السنة                         |
| 483,078 | 492,646 | النقد وما في حكمه في نهاية السنة                         |

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (1) إلى رقم (17) تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية وتقرأ معها"

شركة نهر اليرموك للاستثمارات العقارية  
شركة مساهمة عامة محدودة  
إيضاحات حول القوائم المالية  
كما في 31 كانون الأول 2022

(بالدينار الأردني)

1 . عام

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

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

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

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

2 . السياسات المحاسبية الهامة

أسس إعداد القوائم المالية

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

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية.

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

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

#### استخدام التقديرات

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

#### الاستثمارات العقارية

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

#### الممتلكات والمعدات

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

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

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

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

#### الموجودات المالية من خلال الدخل الشامل

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

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

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

### القيمة العادلة للموجودات المالية

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

### الاستثمارات العقارية

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

### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

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

### النقد وما في حكمه

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

### الذمم المدينة

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

### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

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

### المخصصات

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

### التقاص

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

### الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

### ضريبة الدخل

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

### 3 . ممتلكات ومعدات

| أجهزة وبرامج الحاسب الآلي | أثاث ومفروشات | وسائط نقل | أجهزة مكتبية | أصول متنوعة | المجموع | الكلفة:                                |
|---------------------------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------|----------------------------------------|
| 2,006                     | 2,835         | 74,669    | 184          | 595         | 80,319  | الرصيد كما في 2022/1/1                 |
| -                         | -             | -         | -            | -           | -       | إضافات                                 |
| -                         | -             | -         | -            | -           | -       | إستبعادات                              |
| 2,006                     | 2,835         | 74,699    | 184          | 595         | 80,319  | الرصيد كما في 2022/12/31               |
| 2,006                     | 2,835         | 74,669    | 184          | 595         | 80,319  | الاستهلاك المتراكم:                    |
| -                         | -             | -         | -            | -           | -       | الرصيد كما في 2022/1/1                 |
| -                         | -             | -         | -            | -           | -       | استهلاك السنة                          |
| -                         | -             | -         | -            | -           | -       | إستبعادات                              |
| 2,006                     | 2,835         | 74,699    | 184          | 595         | 80,319  | الرصيد كما في 2022/12/31               |
| -                         | -             | -         | -            | -           | -       | صافي القيمة الدفترية كما في 2022/12/31 |
| -                         | -             | -         | -            | -           | -       | صافي القيمة الدفترية كما في 2021/12/31 |

- لم يتم جرد هذه الموجودات للتأكد من وجودها، ولا يوجد سجل تحليلي لهذه الموجودات.

### 4 . استثمارات عقارية

| يتكون هذا البند مما يلي :             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| أراضي معدة للاستثمار والتطوير بالكلفة | 132,000        | 132,000        |
| عقارات معدة للتأجير - بالصافي         | 358,550        | 368,650        |
|                                       | <u>490,550</u> | <u>500,650</u> |

- تتمثل الاستثمارات في أراضي معدة للاستثمار والتطوير بقطع أراضي تبلغ مساحتها الإجمالية 60458 م<sup>2</sup> في موقع سواقة الشرقي. أما الاستثمارات في عقارات معدة للتأجير فتتمثل في مخازن تجارية مساحتها الإجمالية 560 م<sup>2</sup> في موقع ام تينة الشمالي من أراضي عمان، مع العلم بأنه لم يتم تأجير كامل هذه المخازن.
- لم يتم إعادة تقدير القيمة السوقية للاستثمارات العقارية في نهاية العام 2022.

فيما يلي الحركات على هذا الحساب :

| أراضي معدة للاستثمار والتطوير | عقارات معدة للإيجار | المجموع | الكلفة:                                |
|-------------------------------|---------------------|---------|----------------------------------------|
| 132,000                       | 505,000             | 637,000 | الرصيد كما في 2022/1/1                 |
| -                             | -                   | -       | إضافات                                 |
| -                             | -                   | -       | إستبعادات (عقارات مبيعة)               |
| 132,000                       | 505,000             | 637,000 | الرصيد كما في 2022/12/31               |
| -                             | 136,350             | 136,350 | الاستهلاك المتراكم:                    |
| -                             | 10,100              | 10,100  | الرصيد كما في 2022/1/1                 |
| -                             | -                   | -       | استهلاك السنة                          |
| -                             | -                   | -       | إستبعادات (عقارات مبيعة)               |
| -                             | 146,450             | 146,450 | الرصيد كما في 2022/12/31               |
| 132,000                       | 358,550             | 490,550 | صافي القيمة الدفترية كما في 2022/12/31 |
| 132,000                       | 368,650             | 500,650 | صافي القيمة الدفترية كما في 2021/12/31 |

5 . موجودات مالية من خلال الدخل الشامل

| 2021                  | 2022                  | 2021                                           | 2022                                           |                                                                              |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| عدد الأسهم<br>700,000 | عدد الأسهم<br>700,000 | دينار<br>814,840<br>(34,528)<br><u>780,312</u> | دينار<br>814,840<br>(34,528)<br><u>780,312</u> | استثمارات في أسهم شركة المول المساهمة الخاصة<br>التغير في القيمة العادلة     |
| 75,000                | 75,000                | 75,000<br>(26,700)<br><u>48,300</u>            | 75,000<br>(26,700)<br><u>48,300</u>            | استثمارات في أسهم شركة ارض النمو المساهمة العامة<br>التغير في القيمة العادلة |
| 183                   | 183                   | 183<br><u>828,795</u>                          | 183<br><u>828,795</u>                          | استثمارات في أسهم شركة بيتنا المساهمة العامة                                 |

- إن استثمارات الموجودات المالية لأسهم الشركات أعلاه لا يوجد لها سوق نشط ولا أسعار معلنة وقد تم اعتماد البيانات المالية للشركات في عام 2018.
- لم يتم التحقق من القيمة العادلة للاستثمارات أعلاه حيث خضعت شركة المول للتصفية الإجبارية خلال العام 2019 وكذلك شركة أرض النمو، ولم يتم الإعلان عن أية نتائج للبيانات المالية لهذه الشركات.

6 . ذمم مستحقة من جهات ذات علاقة

| 2021          | 2022          |                                                    |
|---------------|---------------|----------------------------------------------------|
| 96,045        | 96,045        | شركة بيت المال للدخار والاستثمار للاسكان "بيتنا"   |
| 20,600        | 20,600        | شركة الحدود للاستثمار وتطوير الأراضي (تحت التصفية) |
| (20,600)      | (20,600)      | مخصص التدني في ذمم مستحقة من جهات ذات علاقة        |
| <u>96,045</u> | <u>96,045</u> |                                                    |

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

7 . ذمم مدينة

| 2021          | 2022          |                              |
|---------------|---------------|------------------------------|
| 1,140         | 1,262         | ذمم عامة                     |
| 56,303        | 58,587        | ذمم إيجارات                  |
| (35,839)      | (41,789)      | مخصص التدني في الذمم المدينة |
| <u>21,604</u> | <u>18,060</u> |                              |

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

8 . النقد وما في حكمه

| 2021           | 2022           |                                          |
|----------------|----------------|------------------------------------------|
| 483,078        | 492,646        | نقد لدى فرع مركز بيتنا ( شركة بيت المال) |
| <u>483,078</u> | <u>492,646</u> |                                          |

- إن رصيد النقد لدى فرع مركز بيتنا مبلغ (492,646) دينار يمثل أمانات للشركة لدى شركة بيت المال للدخار والاستثمار للاسكان "بيتنا". ان هذا النقد مقيد طبقاً للتدفق النقدي الخاص بشركة بيتنا.
- لا يتم استلام النقد المتدفق للشركة بحساب صندوق الشركة وحساباتها المستقلة للتأكد من مقبوضاتها ومصرفاتها حسب الأصول، بل يتم ذلك من خلال شركة بيتنا.

9 . رأس المال  
يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (2.250) مليون دينار أردني مقسم إلى (2.250) مليون سهم بقيمة اسمية دينار أردني واحد للسهم .

10 . ذمم دائنة  
إن رصيد الذمم الدائنة البالغ (29,850) دينار، يتضمن أرصده دائنة غير متحركة منذ سنوات ولم يتم تأييدها بلغت (28,600) دينار.

| 2021          | 2022          | أرصدة دائنة أخرى |
|---------------|---------------|------------------|
| 9,938         | 8,448         | إيراد إيجار مقدم |
| 3,004         | 3,466         | أمانات معارف     |
| 5,214         | 2,214         | مخصص ضريبة دخل   |
| 140           | 140           | مخصصات أخرى      |
| 2,000         | 2,000         | مصاريف مستحقة    |
| <b>20,297</b> | <b>16,268</b> |                  |

| 2021          | 2022          | مصاريف إدارية                    |
|---------------|---------------|----------------------------------|
| 10,100        | 10,100        | استهلاكات عقارية                 |
| 1,250         | 1,250         | أتعاب مهنية                      |
| -             | 3,288         | أتعاب استشارات                   |
| 6,513         | 637           | رسوم حكومية                      |
| 351           | 104           | مصاريف قضائية                    |
| 150           | 120           | مصاريف إعلان                     |
| -             | -             | ضريبة مسققات عن العقارات المباعة |
| 794           | 15            | متفرقة                           |
| -             | 5,950         | مخصص التدني في الذمم المدينة     |
| <b>19,158</b> | <b>21,464</b> |                                  |

| 2021           | 2022           | حصة السهم الأساسية من ربح (خسارة) السنة |
|----------------|----------------|-----------------------------------------|
| (2,265)        | (47)           | خسارة السنة                             |
| 2,250,000      | 2,250,000      | المتوسط المرجح لعدد الأسهم              |
| <b>(0.001)</b> | <b>(0.001)</b> | حصة السهم                               |

14 . القطاع التشغيلي  
نشاط الشركة في الاستثمار في الأوراق المالية ونشاط الاستثمار في العقارات وهي متوقفة وغير فعال حالياً. وتمارس نشاط تأجير العقارات وذلك كما يلي:

| 2021    | 2022    | موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية    |
|---------|---------|----------------------------------------------|
| 828,795 | 828,795 |                                              |
| 500,650 | 490,550 | موجودات نشاط الاستثمار في العقارات (بالصافي) |

- 15 . الوضع الضريبي للشركة
- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام 2014.
  - تم تقديم الكشوفات السنوية للشركة حتى عام 2021.
  - تم تقديم الكشف السنوي من عام 2017 إلى عام 2019 غير مكتمل حتى تاريخه.
  - لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل عن نتائج أعمال الشركة لعام 2022 لوجود خسائر متراكمة مدورة.
  - تتبع الشركة سياسة الأسعار التحويلية في المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة ( وفقاً لقانون ضريبة الدخل – نظام رقم (40) لسنة 2021 نظام الأسعار التحويلية لغايات ضريبة الدخل والتعليمات التنفيذية رقم (3) لسنة 2021 الخاصة بالأسعار التحويلية وتستخدم طريقة السعر المقارن في اعتماد الأسعار التحويلية ولم يكن هنالك فروقات في مصروف ضريبة الدخل نتيجة اتباع هذه السياسة.

- 16 . كتاب المستشار القانوني
- لم يردنا كتاب المستشار القانوني حتى تاريخه، ولم يتم التأكد من وجود قضايا للشركة أو عليها.

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

**القيمة العادلة**

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

**مخاطر الائتمان**

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر.

**مخاطر أسعار الفائدة**

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على ربح الشركة أو القيمة العادلة للأدوات المالية، هذا مع العلم بأن الشركة ليس لديها حسابات بنكية.

**مخاطر أسعار العملات الأجنبية**

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

**مخاطر السيولة**

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها.

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

| 2022                  | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع |
|-----------------------|------------|-------------|---------|
| ذمم وأرصدة دائنة أخرى | 49,118     | -           | 49,118  |
|                       | 49,118     | -           | 49,118  |
| 2021                  | أقل من سنة | أكثر من سنة | المجموع |
| ذمم وأرصدة دائنة أخرى | 50,147     | -           | 50,147  |
|                       | 50,147     | -           | 50,147  |