



UNAI

**التقرير السنوي
2021**

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري

UNAI

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2021

ت: 5736407 – فاكس 5736408
ص.ب (958) عمان – (11732) الأردن
البريد الإلكتروني: unaijo2006@gmail.com



صورة جلالة الملك



صورة سمو ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>الصفحة</u>	<u>المحتويات</u>
8	أعضاء مجلس الإدارة
9	كلمة رئيس مجلس الإدارة
10	تقرير مجلس الإدارة
18-11	بيانات الإفصاح
21-19	تقرير الحوكمة
24-23	تقرير مدققي الحسابات
29-25	القوائم المالية
38-30	الإيضاحات حول القوائم المالية

UNAI

مجلس الإدارة

السيد ثابت حسان عبداللطيف النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد عبد الكريم أحمد عبدالكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد فياض أحمد عبدالكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد فوز أحمد عبدالكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة
السيد علي سهل قاسم الغزاوي	عضو مجلس الإدارة

المدير العام
السيد فياض أحمد عبدالكريم النابلسي

مدققو الحسابات
السادة شركة الحدائة الدولية

المستشار القانوني
الأستاذ أحمد عبداللطيف البقور

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وأن نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام 2021 المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية والايضاحات المتعلقة بها كما هي في 2021/12/31.

ما زالت الشركة تقتصر على الاستثمارات في الاراضي، و التي تشكل اكثر من 82% من رأس مال الشركة، ويتم متابعة دراسة امكانية إفراز بعض قطع الأراضي المملوكة ، وقد تم خلال عام 2021 بيع قطعة ارض بسعر منافس وحققت ربحا تجاوز اجمالي المصاريف الادارية والعمومية لكامل العام ، و تم تحقيق ربحا صافيا لكامل العام بلغ حوالي ثلاثة الاف دينار، كما يتم بذل اقصى الجهود وبكافة الوسائل المتاحة لتسويق بعض قطع الاراضي الاخرى وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، كما تم خلال عام 2021 الاستمرار في ترشيد حجم المصاريف ، وان خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الاخرى منذ تأسيس الشركة وحتى الآن ، والتي تبلغ حوالي 20% من راس مال الشركة اي ما معدله حوالي 1.28% سنويا ، وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الاخرى التي تعمل في هذا المجال ، و نأمل ان تشهد الشركة خلال الفترة القادمة نشاطا ملموسا فيما اذا تمكنا من تسويق بعض قطع اراضي منطقة حسيبان ، وخاصة بعد انتهاء اثر جائحة كورونا نسبيا حيث من المتوقع ان يشهد الاقتصاد الاردني نشاطا ملحوظا تبعا لذلك وخاصة في مجال القطاع العقاري ، وتولي الشركة اهتماما خاصا و نشاطا مكثفا في عملية تسويق هذه الاراضي والتي ستوفر سيولة مناسبة للشركة 0

وختاماً، أود أن اعبر عن شكري الجزيل لجميع مساهمي الشركة على استمرار دعمهم لنا وثقتهم بنا، واشكر إدارة الشركة وكافة موظفيها على جهودهم المبذولة، واسأل الله أن يوفقنا لما فيه الخير والمصلحة للجميع ، وكلنا امل ان تحقق الشركة نشاطا ملموسا خلال الفترة القادمة بأذن الله ، والله ولي التوفيق .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة

ثابت حسان النابلسي



UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام 2021

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادي للشركة، وان يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام 2021، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية .

ما زالت اوضاع الشركة ونشاطها متأثراً بالاوضاع الاقتصادية السائدة في الاردن والمنطقة ككل ، والتي تشهد تباطؤا اقتصاديا نسبيا ، وخاصة في القطاع العقاري والتي تعتبر الشركة جزءا منه ، هذا اضافة الى جائحة كورونا التي اجتاحت كل دول العالم خلال الفترة الماضية ، وأثرت بشكل سلبي وكبير على النواحي الاقتصادية بشكل عام ، وبالرغم من كل ذلك فقد تم خلال عام 2021 بيع قطعة ارض بسعر منافس حيث حققت عملية البيع ربحا بحوالي (28) ألف دينار مما ادى الى تسديد الجزء الاكبر من الالتزامات المتركمة على الشركة خلال السنين الماضية ، ومن الجدير بالذكر وكما هو مبين في الايضاحات التي يتضمنها التقرير السنوي فإن القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تزيد عن قيمة كلفتها بأكثر من نصف مليون دينار حسب تقدير خبراء عقاريين مؤهلين ومرخصين ، وهذه الزيادة تغطي معظم الخسائر المتركمة، وقد استمر خلال عام 2021 متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن .

أن الخسائر المتركمة وكما سبق وبيننا في تقاريرنا السابقة تمثل المصاريف الإدارية والعمومية، ومصاريف التأسيس والمصاريف الاخرى منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخه ،

ويولي مجلس الادارة اقصى الجهود لتسويق بعض قطع الاراضي الاخرى التي تملكها الشركة وخاصة الاراضي التي تقع في منطقة حسان مما سيوفر سيولة تتيح لنا اعادة استثمارها في مشاريع ذات عوائد مناسبة، كما سيتم دراسة امكانية إفراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها ، وسنستمر في متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن، ونأمل ان تشهد الفترة القادمة نشاطا ملموسا وخاصة في مجال القطاع العقاري ، وذلك على ضوء انحسار جائحة كورونا مما سينعكس ايجابيا على الاقتصاد العالمي بشكل عام والاقتصاد الاردني بشكل خاص(0

وختاماً فإن مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، أمليين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدا على تحقيق النجاح للشركة ولمساهمينا بشكل خاص ، ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة وليكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب .

والله المستعان

مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح

البنود الواجب الإفصاح عنها في التقرير السنوي للشركات المساهمة العامة الخاضعة لقانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة (2002) تطبيقاً للمادة (4/ب.هـ) من تعليمات الإفصاح : -

1- أنشطة الشركة الرئيسية

تمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتب الإدارة الواقعة في مدينة عمان/ طريق المطار ويبلغ عدد موظفي الشركة (2) موظفين في 2021/12/31 ، ولا يوجد حالياً أية فروع للشركة، ويتلخص نشاط الشركة الرئيسي حسب ما ورد في النظام الأساسي بالاستثمار في العقارات شراءً وبيعاً وإدارة، وتطوير العقارات لإنشاء المشاريع السكنية والزراعية والصناعية والسياحية، وتمويل إقامة المباني والمنشآت ، ويبلغ رأس مال الشركة المكتتب به ثلاثة ملايين دينار أردني ويستثمر حوالي 84% من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة بدراسة امكانية إفران وتنظيم لبعض من هذه الأراضي بهدف تسويقها وبيعها ، وإعادة استغلال السيولة المتوفرة من عمليات التسويق والبيع في استثمارات عقارية أخرى .

2- الشركات التابعة

ليس هنالك أية شركات تابعة أو حليفة للشركة .

3- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

للشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء وفيما يلي نبذة تعريفية عن كل منهم : -

1- السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي (رئيس مجلس الإدارة) من مواليد 1974 حاصل على درجة دكتوراه في تعديل السلوك من جامعة العلوم الإسلامية , وعلى شهادة الماجستير في المهوبة والابداع من جامعة البلقاء التطبيقية , وعلى شهادة البكالوريوس في العلوم السياسية وادارة الاعمال من الجامعة الاردنية , شغل منصب الامين العام لوزارة الشباب في العام 2018-2019 , مؤسس فريق التحديات الاردني عام 1995 والذي يعمل في مجال تنمية الموارد البشرية وتدريب الشباب , والفئات العمرية المختلفة على مهارات الحياة, مؤسس لعدة جمعيات شبابية وتطوعية وتنمية المجتمعات على المستوى المحلي والدولي . (تاريخ العضوية 2020/07/26) .

2- السيد عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي (نائب رئيس مجلس الإدارة) 67: من مواليد 1993/5/13، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة الدولية من الجامعة الألمانية الأردنية عام 2015، و هو رجل اعمال و خبير بقطاع الطاقة المتجددة و يعمل حالياً مديراً اقليمياً لدى شركة (ET Solutions AG) الألمانية / الاردن. (تاريخ العضوية 2020 /07/26) .

3- السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة / المدير العام المكلف): من مواليد 1992/3/22، حاصل على بكالوريوس تجارة و اعمال الكترونية من جامعة البتراء 2016، ويعمل في مجال تجارة العقارات. (تاريخ العضوية 2020/07/26).

4- فوز احمد عبدالكريم النابلسي (عضو مجلس الإدارة): من مواليد عام 1994 حاصل على بكالوريوس ادارة الاعمال عام 2016 من جامعة البتراء/ عمان , و يعمل في مجال تجارة الاراضي و العقارات . (تاريخ العضوية 2020/07/26) .

5 - السيد علي سهل قاسم الغزاوي (عضو مجلس الادارة) من مواليد 1993 حاصل على شهادة الماجستير في الضيافة و فنون الطهي من جامعة (la Roshe) السويسرية حائز على لقب (TOP SHEF)الوطن العربي. كما انه ريادي اعمال وصنف من اكثر الشخصيات المؤثرة في الشرق الاوسط حسب مجلة فوربس العالمية لسنة 2020 . ويعمل كمستشار اقليمي في مجال الضيافة . (تاريخ العضوية 2020-9-24)

وجميع أعضاء مجلس الإدارة ليس لهم عضوية في مجالس إدارات شركات مساهمة عامة أخرى. 0

ب- الإدارة العليا

- السيد عدنان إبراهيم محمد الصبان / المدير المالي والإداري : تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً بتاريخ 2008/1/2، وهو من مواليد عام 1947، حاصل على بكالوريوس إحصاء تطبيقي من جامعة بغداد/ كلية الاقتصاد والعلوم السياسية عام 1969، وقد عمل لمدة خمسة عشر عاماً لدى بنك الأردن، ثم شغل منصب مساعد المدير العام للشؤون المالية لدى البنك العقاري المصري العربي/ الأردن حتى عام 2004

4- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون 5% فأكثر من أسهم الشركة كما في 2021/12/31 و 2020/12/31 :-

2020		2021		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
10.58%	317500	6.28%	188.625	احمد عبد الكريم فياض النابلسي
8.33%	250.000	8.33%	250.000	يوسف أحمد علي الشامسي

5- الوضع التنافسي للشركة

حصة الشركة في السوق العقاري محدودة ، نظراً لحجم رأس المال، كما ان نشاطها يقتصر على السوق المحلي، وليس لها أية نشاطات خارجية، ويتركز النشاط الرئيسي للشركة على الاستثمار في القطاع العقاري، وهناك العديد من الشركات العاملة ضمن هذا القطاع، ومن الممكن لهذا القطاع أن يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فان مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر ايجابيا وواعداً .

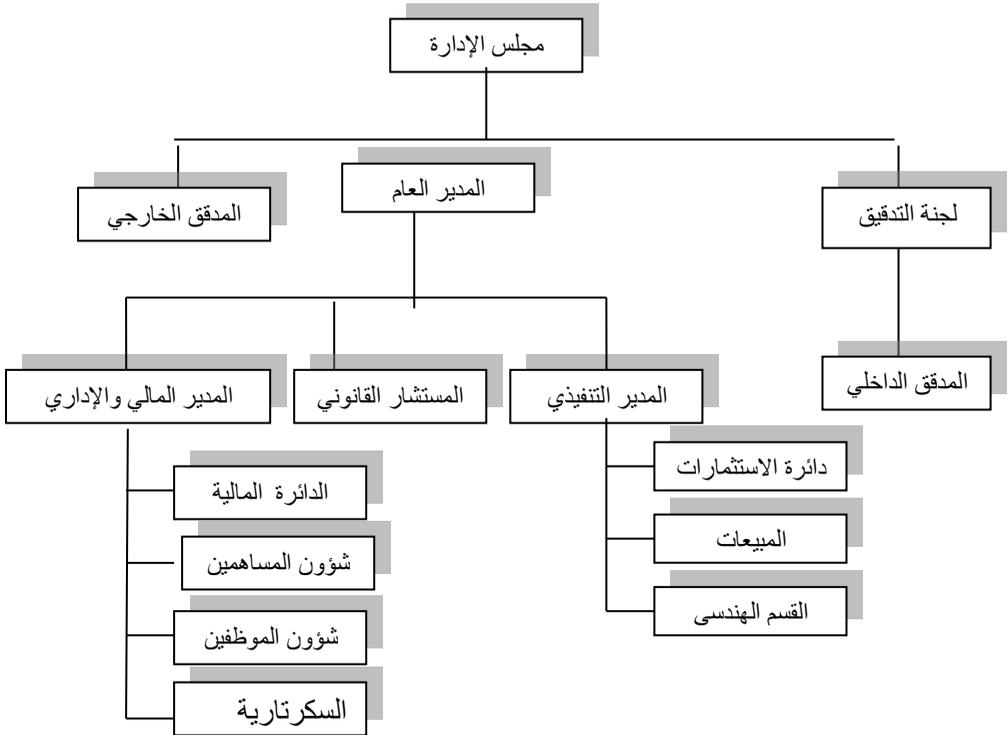
6- لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محليا وخارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

7- لا يوجد اية حماية حكومية او امتيازات خاصة تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها ، كما لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها.

8- لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ، لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية ، كما لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

9- الهيكل التنظيمي للشركة

أ- يبين الرسم التالي الهيكل التنظيمي المستقبلي للشركة ، وسيتم ملء الشواغر حسب ما تدعو إليه الحاجة ، وعلى ضوء تطور أعمال الشركة ونشاطها:



ب- بلغ عدد العاملين في الشركة (2) موظفين في 2021/12/31 وحسب الآتي :-

المجموع	إناث	ذكور	
2	-	2	أرمنيون
-	-	-	غير أرمنيين
2	-	2	المجموع

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

العدد	المؤهل
2	بكالوريوس
-	ثانوية عامة
2	المجموع

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية 2021 .

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

11- الإنجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2021 :
الاستمرار في العمل على تسويق الاراضي المملوكة للشركة , وايضا الاستمرار في ترشيد و ضبط المصاريف الادارية و العمومية لتكون في اقل حد ممكن .

12- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية 2021، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

13- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى 2021/12/31

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة 12/31(دينار)
2017	(24.308)	-	2.462.024	0.33
2018	(25.608)	-	2.436.416	0.36
2019	(26.580)	-	2.409.836	1.26
2020	(26.030)	-	2.383.806	2.21
2021	2.740	-	2.386.546	0.75

14- تحليل المركز المالي للشركة

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي 2021 و 2020 :

الرقم	النسبة المالية	2021	2020
1	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%96.84	% 94.07
2	نسبة الأسهم الحرة	%47.43	% 35.85
3	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%99.89	% 99.91
4	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	0.94	2.78
5	معدل دوران السهم (الشهري)	%19.50	% 29.72
6	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%1.019	% 1.03
7	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%12.23	% 10.30

15-الخطة المستقبلية للشركة

تتركز الخطة المستقبلية للشركة على توفير السيولة اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية، ويعتمد ذلك على الجهود المبذولة لتدوير استثمارات الشركة في الأراضي والعقارات بتسويقها وبيعها، أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكنتاب الخاص أو العام أو كليهما .

16- أتعاب مدققي الحسابات

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام 2021 مبلغ (1.450) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة فقط.

**17- الأوراق المالية المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
والمدير المالي وأقاربهم**

بلغ عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
التنفيذية والمدير المالي وأقاربهم كما في 2021/12/31، 2020/12/31 حسب الآتي :-

2020	2021	الجنسية	المنصب	الاسم
37.644	37.644	أردني	رئيس مجلس الإدارة	ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي
413.660	360.570	أردني	نائب رئيس مجلس الادارة	عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي
392.350	344.279	أردني	عضو مجلس الإدارة	فياض احمد عبد الكريم النابلسي
503.397	385.847	أردني	عضو مجلس الإدارة	فوز احمد عبد الكريم النابلسي
10.000	10.000	اردني	عضو مجلس الادارة	علي سهل قاسم الغزاوي

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير المالي أو
أقاربهم أية أسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم مملوكة لشركات
مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الادارة العليا أو المدير المالي أو
أقاربهم كما في 2021/12/31 و 2020/12/31 .

**18- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا
والمدير المالي للشركة خلال عام 2021 (دينار) :-**

بلغت المبالغ المصروفة لاعضاء مجلس الادارة والادارة العليا خلال عام 2021
حسب الآتي :-

المجموع (دينار)	نفقات السفر السنوية	بدل التنقلات السنوي	المكافآت السنوية	الرواتب السنوية	الاسم
2000		2000	-	-	فوز احمد عبدالكريم النابلسي/ عضو مجلس الادارة
3000	-	-	-	3000	عدنان ابراهيم محمد الصبان/ المدير المالي
5000		2000	-	3000	المجموع

19- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية 2021 .

**20- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الإدارة
أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال عام 2021.**

21- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام 2021.
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام 2021.

22- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (6) ثمانية اجتماعات خلال عام 2021.

23- أ - يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية 0.
ب- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد القوائم المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

رئيس مجلس الادارة
د. ثابت حسان النابلسي

نائب رئيس مجلس الادارة
عبدالكريم احمد النابلسي

عضو
فياض احمد النابلسي

عضو
فوز احمد النابلسي

عضو
السيدعلي سهل قاسم الغزاوي

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

رئيس مجلس الادارة
ثابت حسان النابلسي

المدير العام
فياض احمد النابلسي

المدير المالي
عدنان ابراهيم الصبيان

تقرير الحوكمة

أ. المعلومات و التفاصيل المتعلقة بتطبيق احكام هذه التعليمات و قواعد حوكمة الشركات في الشركة :
قامت الشركة خلال عام 2021 بالالتزام بتطبيق تعليمات حوكمة الشركات المساهمة المدرجة بالسوق المالي .

ب. اسماء اعضاء مجلس الادارة الحاليين و المستقلين خلال عام 2021 , و تحديد فيما اذا كان العضو تنفيذي او غير تنفيذي و مستقل او غير مستقل .
1- لايوجد اعضاء مستقلين من مجلس ادارة الشركة خلال عام 2021.
2- الاعضاء الحاليين :-

ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	غير تنفيذي	مستقل
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	تنفيذي	غير مستقل
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	غير تنفيذي	غير مستقل
علي سهل قاسم الغزاوي	غير تنفيذي	مستقل

ج. لا يوجد ضمن اعضاء مجلس الادارة اي عضو اعتباري و جميعهم اشخاص طبيعيين .
د. المناصب التنفيذية في الشركة و اسماء الاشخاص اللذين يشغلونها :-

الاسم	المناصب التنفيذية
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس ادارة / مدير عام
عدنان ابراهيم محمد الصبان	المدير المالي و الاداري

هـ. اعضاء مجلس الادارة الساده فوزاحمد النابلسي و فياض احمد النابلسي يشغلون عضوية في مجالس ادارة شركة الكفاة للاستثمارات العقارية مساهمه عامه. اما بقية الاعضاء فلا يشغلون اية عضوية في شركات مساهمه عامه اخرى .

و. ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة :-
عدنان ابراهيم محمد الصبان / المدير المالي و الاداري .

ز. اسماء اللجان النبثقة عن مجلس الادارة :-

- 1- لجنة التدقيق
- 2- لجنة الترشيحات و المكافآت
- 3- لجنة الحوكمة
- 4- لجنة ادارة المخاطر

ح. اسم رئيس و اعضاء لجنة التدقيق و نبذة عن مؤهلاتهم و خبراتهم المتعلقة بالامور المالية و المحاسبية .

الاسم	العضوية	المؤهلات	الخبرات
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي	رئيساً	بكالوريوس محاسبة دولية	مدير عام شركة اجنبية
فوز احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة	بكالوريوس ادارة اعمال	تجارة العقارات
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة	ماجستير	مستشار اقليمي في مجال الضيافة

- عقدت لجنة التدقيق اربعة اجتماعات خلال عام 2021 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم يتغيب منهم احد .

ط. اسم رئيس وأعضاء لجنة الترشيحات و المكافآت و لجنة الحوكمة و لجنة ادارة المخاطر :-

1- لجنة الترشيحات و المكافآت :-

الاسم	المنصب
ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي	رئيس اللجنة
فياض احمد عبدالكريم النابلسي	عضو اللجنة
علي سهل قاسم الغزاوي	عضو اللجنة

- عقدت لجنة الترشيحات و المكافآت اجتماعين خلال عام 2021 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم يتغيب منهم احد .

2- لجنة الحوكمة :-

المنصب	الاسم
رئيس اللجنة	ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي
عضو اللجنة	عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي
عضو اللجنة	علي سهل قاسم الغزاوي

- عقدت لجنة الحوكمة ثلاثة اجتماعات خلال عام 2021 وحضر كافة هذه الاجتماعات جميع اعضاء اللجنة ولم يتغيب منهم احد
3- لجنة ادارة المخاطر:-

المنصب	الاسم
رئيس اللجنة	ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي
عضو اللجنة	فوز احمد عبدالكريم النابلسي
عضو اللجنة	عدنان ابراهيم محمد الصبان

- لجنة ادارة المخاطر :-

عقدت اللجنة اجتماعين خلال العام 2021 و قد حضر الاجتماعين جميع اعضاء اللجنة و لم يتغيب منهم احد .
ك - عدد اجتماعات لجنة التدقيق مع مدقق الحسابات الخارجي خلال عام 2021 :-
- عقدت اللجنة بحضور جميع اعضاءها أربعة اجتماعات مع مدقق الحسابات الخارجي خلال العام 2021.
ل- عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال السنة مع بيان عدد الاعضاء الحاضرين:-
عقد مجلس الادارة خلال عام 2021(6) ست اجتماعات و قد حضر الاجتماعات جميع اعضاء مجلس الادارة ولم يتغيب منهم احد.

رئيس مجلس الادارة

ثابت حسان النابلسي

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31/كانون الأول 2021

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين (مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021 وكلا من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ. والإيضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى .
في رأينا فان البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2021, و ادائها المالي و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفقا لهذه المعايير موضحة لاحقا في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية نحن مستقلين عن الشركة وفقا للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية, بالإضافة بالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى, وفقا لهذه المتطلبات.
نعتمد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا حول التدقيق.

أمر التدقيق الأساسية

- ظهر فايروس كورونا الجديد في بداية عام 2020 وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك الاردن مم تسبب في تعطيل العديد من الشركات و الأنشطة الاقتصادية . نعتقد الادارة ان هذا النقشي حدثا غير قابل للتعديل للبيانات المالية نظرا لان الوضع السائد متغير وسريع التطور و نعتقد الادارة انه من غير الممكن تحديد تقدير كمي للاثر المحتمل لهذا النقشي على البيانات المالية المستقبلية للشركة في هذه المرحلة و نعتقد الادارة ايضا ان لديها القدرة على الاستمرار في اعمالها بعد اسنفا نشاط الشركة نتيجة ذلك التعطيل .
ان امور التدقيق الهامة هي الامور التي, و وفقا لحمكنا المهني, لها الاهتمام الاكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الامور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل, و لتكوين رأينا حولها, و ليس لغرض ابداء رأيا منفصلا حول هذه الامور.

معلومات أخرى

- ان رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى و اننا لا نبدي اي نوع من التأكيد حولها.
- فيما يخص تدقيق البيانات المالية, فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى, بحيث نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية او المعلومات التي تم التوصل اليها من خلال تدقيقنا او في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى اخطاء جوهريه. و في حال استنتاجنا بناءا على العمل الذي قمنا به بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى, فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة, و لا يوجد اية امور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية و عرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية و مسؤولة عن اعداد نظام رقابة داخلي و الذي تعتبره الادارة ضروريا لغرض اعداد بيانات مالية خالية من اخطاء جوهريه , سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ .
ان الادارة مسؤولة عند اعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار و الافصاح , عندما ينطبق ذلك , عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية و استخدام اساس الاستمرارية المحاسبي , باستثناء وجود نية لدى الارة لتصفية الشركة او لايقاف اعمالها او عدم وجود بديل واقعي غير ذلك .
ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقارير المالية .

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

ان اهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الاخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال او الخطأ، و اصدار تقريرنا والذي يتضمن رأينا. التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانا بان التدقيق الذي تم القيام به وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائما اي خطأ جوهري، ان وجد. ان الاخطاء يمكن ان تنشأ من الاحتيال او الخطأ، و تعتبر جوهريه اذا كانت، بشكل فردي او اجمالي، ممكن ان تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه البيانات المالية. كجزء من عملية التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

تحديد و تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او خطأ، و كذلك تصميم و تنفيذ اجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، و الحصول على ادلة تدقيق كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الاخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال اعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ او التزوير او الحذف المتعمد او سوء التمثيل او تجاوز لانظمة الرقابة الداخلية. الحصول على فهم لانظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، و ليس لغرض ابداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة. تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة و مدى معقولية التقديرات المحاسبية و الايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الادارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة لاساس الاستمرارية المحاسبية، و بناء على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما اذا كان هنالك وجود لعدم يقين جوهري يتعلق بأحداث او ظروف يمكن ان تثير شكنا جوهريا حول قدرة الشركة على الاستمرار. اذا استنتجنا عدم وجود يقين جوهري، فانه يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق الى الايضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، و اذا كان الافصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فانا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. و مع ذلك، فانه من الممكن ان تتسبب احداث او ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار. تقييم العرض العام والشكل و المحتوى للبيانات المالية بما فيها الافصاحات و فيما اذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات و الاحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تقرير حول المتطلبات القانونية

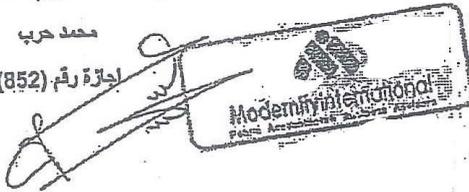
تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة اصولية، و تتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرقفة و توصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها ()

KSI - Jordan

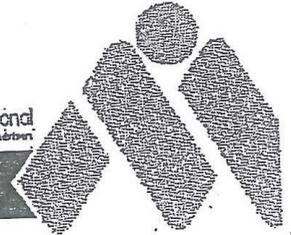
عن شركة الحدائق الدولية منقول من مصدرون

محمد حرب

اجازة رقم (852)



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية
في 11 كانون الثاني 2022



شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2021

البيانات	2021	2020
الموجودات	دينار أردني	دينار أردني
الموجودات المتداولة		
النقد والنقد المعدل	1.016	434
أرصدة مدينة اخرى	926	926
مجموع الموجودات المتداولة	1.942	1.360
موجودات غير متداولة		
ممتلكات ومعدات - بالاصافي	873	841
استثمارات في أراضي	2.461.722	2.531.859
مجموع الموجودات غير المتداولة	2.462.595	2.532.700
مجموع الموجودات	2.464.537	2.534.060
المطلوبات وحقوق الملكية		
مطلوبات متداولة		
ذمم دائنة	56.257	107.841
أرصدة دائنة اخرى	21.734	42.413
مجموع المطلوبات المتداولة	77.991	150.254
مجموع المطلوبات	77.991	150.254
حقوق الملكية		
رأس المال	3.000.000	3.000.000
(الخسائر) المتراكمة	(613.454)	(616.194)
صافي حقوق الملكية	2.386.546	2.383.806
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	2.464.537	2.534.060

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الاول 2021

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

	ايضاح رقم	2021	2020
		دينار أردني	دينار أردني
الإيرادات			
مبيعات الاراضي		100.000	
تكلفة الاراضي		(72.137)	-
مجمّل الربح		27.863	-
المصاريف:			
رواتب وأجور ومكافآت		(6.300)	(6.600)
مصاريف ادارية وعمومية	7	(18.455)	(18.905)
استهلاكات		(368)	(525)
مجموع المصاريف		2.740	(26.030)
ربح (خسارة) السنة		2.740	(26.030)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2021

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

	2021	2020
ربح (خسارة) السنة	2.740	(26.030)
ربح (خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل	2.740	(26.030)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2021

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	البيان
2.409.836	(590.164)	3.000.000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
(26.030)	(26.030)	.000	(خسارة) السنة 2020
2.409.836	(616.194)	3.000.000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020
2.383.806	(616.194)	3.000.000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2021
2.740	2.740		ربح (خسارة) السنة 2021
2.386.546	(613.454)	3.000.000	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2021

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2021

البيان	2021	2020
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
ربح (خسارة) السنة	2.740	(26.030)
استهلاكات	368	525
الربح (الخسارة) التشغيلية قبل التغير <u>في بنود رأس المال العامل</u>	(3.108)	(25.505)

التغير في بنود رأس المال العامل

ذمم دائنة	(51.583)	13.185
أرصدة دائنة أخرى	11.818	(20.680)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(69.155)	(502)
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء ممتلكات ومعدات	(400)	-
استثمارات في أراضي	70.137	-
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	69.737	-
صافي التغير في رصيد النقد	582	(502)
النقد والنقد المعدل في بداية السنة	434	936
النقد والنقد المعدل نهاية السنة	1.016	434

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (مساهمة عامة محدودة) عمان-المملكة الاردنية الهاشمية ايضاحات حول القوائم المالية كما 31 كانون الأول 2021

تأسيس وغايات الشركة

- أ- تأسيس الشركة
- تأسست شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدود في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 ، برأس المال البالغ قيمته 3.000.000 دينار أردني 0.
- ب- غايات الشركة
- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية 0
- استيراد وتصدير 0

- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة 0
- استثمار أموال الشركة في المجالات العقارية 0
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك 0

2 - السياسات المحاسبية الهامة

أ- أساس اعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقا لمعايير التقارير المالية الدولية ،الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية 0

ب - أساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الاردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة 0

ج - استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية والايضاحات المرفقة بها ، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة واليقين ،وعليه فأن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في 31 كانون الأول 2021

د - الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان هناك مؤشر حول التدني ، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات .
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات ، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات .
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في قائمة الدخل .

هـ - النقد والنقد المعدل

يمثل النقد والنقد المعدل ، النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة .

و – المخزون

يتم تسعير المخزون بالكلفة باستخدام طريقة متوسط الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل .

ز – الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالقيمة العادلة القابلة للاسترداد وبعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها .

ح – الممتلكات والمعدات

- تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية وتتضمن التكلفة التاريخية جميع المصاريف المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الاصل .

- يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل .

ط – المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني أو فعلي ناتج عن حدث سابق وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2021

ي – الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ك – الاقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض

تظهر الاقساط المستحقة و الشيكات المعادة و اوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد و بعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة

موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقا للاتفاق الاصيلي مع المدينين.

ل- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون و الانظمة و التعليمات.

م- المعاملات بالعملة الاجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.

- يتم ترجمة الموجودات النقدية و المطلوبات النقدية بالعملة الاجنبية, بالدينار الاردني بتاريخ القوائم المالية باسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.

- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفئة بالدينار الاردني في بداية السنة و المعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات

خلال السنة و الكلفة المطفئة بالعملة الاجنبية مترجمة الى الدينار الاردني باسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.

- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الاجنبية و الظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الاردني اسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها

العادلة.

- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن اعادة ترجمة العملات الاجنبية الى الدينار الاردني في قائمة الدخل.

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2021

ن- 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 تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

ش- الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (2.461.722) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1.200.601) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1.261.121) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغا و قدره (3.001.249) دينار أردني كما في 31 كانون الاول 2021 و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا قدره (539.527) دينار أردني كما في 31 كانون الاول 2021.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة

الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2021

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>3- نقد و النقد المعدل</u>
دينار اردني	دينار اردني	
357	959	نقد في الصندوق
77	57	نقد لدى البنوك المحلية
<u>434</u>	<u>1016</u>	المجموع

4- أرصدة مدينة أخرى

2020
دينار اردني

2021
دينار اردني

826
100

826
100

ذمم موظفين
تأمينات مستردة

2021/12/31 الإستيعادات الإضافات 1 كانون الثاني

926

926

المجموع

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الأول 2021

الكلفة :				
أجهزة وبرامج حاسوب	9.059	200	000	9.259
أثاث ومفروشات وديكورات	10.856	000	000	10.856
أجهزة ومعدات كهربائية	3.715	200	000	3.915
عدد وأدوات	2.106	000	000	2.106
لوحات مخططات أراضي	150	000	000	150
مجموع الكلفة	25.886	400	000	26,286
الإستهلاكات:				
أجهزة وبرامج حاسوب	9.058	38	000	9.096
أثاث ومفروشات وديكورات	10.550	100	000	10.650
أجهزة ومعدات كهربائية	3.500	94	000	3.594
عدد وأدوات	1.788	136	000	1.924
لوحات مخططات أراضي	149	000	000	149
مجموع الاستهلاكات	25.045	368	000	25.413
القيمة الدفترية الصافية كما في 1 كانون ثاني 2021	841			
كما في 31 كانون الاول 2021				873

5- الممتلكات و المعدات بالصافي

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2021

2020

دينار اردني

258.6

2021

دينار اردني

6.258

6- أرصدة دائنة أخرى

امانات اكتتابات المساهمين واخرى

<u>36.155</u>	<u>15.476</u>	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
<u>42.413</u>	<u>21.734</u>	المجموع

7- المصاريف الادارية و العمومية

<u>2020</u>	<u>2021</u>	
5690	5.741	رسوم و اشتراكات
000.5	5.000	الاجار
150.2	2150	اتعاب مهنية و استشارات
2.400	2.020	تنقلات
732	752	بريد وهاتف
100	1.537	مياه و كهرباء
263	4	قرطاسية ومطبوعات
355	322	صيانة
256	238	ضيافة و نظافة
1.740	300	ادارة خدمات الكترونية
-	83	عمولات بنكيه
150	200	دعاية و اعلان
69	108	اخرى
<u>18905</u>	<u>18455</u>	<u>المجموع</u>

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الاول 2021

8- الادوات المالية

أ- القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب- مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بانها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في اسعار السوق, و تضم المخاطر التالية:-

1- مخاطر العملة

تعرف مخاطر العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر العملة.

2- مخاطر سعر المربحة

تعرف مخاطرة سعر المربحة بانها مخاطرة تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المربحة في السوق.

- أن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المربحة 0

3- مخاطر السعر الأخرى

تعرف مخاطرة السعر الأخرى بانها مخاطرة تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة او مخاطرة العملة), سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية او

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

شركة مساهمة عامة محدودة

الإيضاحات حول القوائم المالية كما في 31 كانون الاول 2021

الجهة المصدرة لها او عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

- تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الاخر. تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

- تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة الى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية. -ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

9-المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة

بتاريخ 15 كانون الثاني 2022 0

10- فايروس كورونا

- ظهر فايروس كورونا الجديد في بداية عام 2020 وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك الاردن مم تسبب في تعطيل العديد من الشركات والانشطة الاقتصادية . تعتقد الادارة ان هذا التفشي حدثا غير قابل للتعديل للبيانات المالية نظرا لان الوضع السائد متغير وسريع التطور وتعتقد الادارة انه من غير الممكن تحديد تقدير كمي للاثر المحتمل لهذا التفشي على البيانات المالية المستقبلية للشركة في هذه المرحلة وتعتقد الادارة ايضا ان لديها القدرة على الاستمرار في اعمالها بعداستئناف نشاط الشركة نتيجة ذلك التعطيل.