

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية للسنة المالية

المنتهية في 31 كانون الأول 2020

وتقرير مدقق الحسابات المستقل

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير مدقق الحسابات المستقل
5	قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020
6	قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020
7	قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020
8	قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020
9	قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020
16-10	إيضاحات حول القوائم المالية



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

### الرأي المتحفظ

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020 وكل من بيان الدخل وبيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى.

في رأينا، وباستثناء الإفصاح غير الكافي عن المعلومات المشار إليها في فقرة أساس الرأي المتحفظ أدناه فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في 31 كانون الأول 2020 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي المتحفظ

- لم يتم تزويدنا بكشف حساب بنك الاتحاد وشهادة تأييد ارصدة البنك وعليه لم نتمكن من التحقق من صحة الارصده.

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفقاً لهذه المعايير موضحة لاحقاً في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية نحن مستقلين عن الشركة وفقاً للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية بالإضافة بالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى، وفقاً لهذه المتطلبات.

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

### أمور التدقيق الأساسية

- ظهر فايروس كورونا الجديد في بداية عام 2020 وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك الاردن مما تسبب في تعطيل العديد من الشركات والأنشطة الاقتصادية. تعتقد الإدارة أن هذا التفشي يعد حدث غير قابل للتعديل للبيانات المالية نظراً لأن الوضع السائد متغير وسريع التطور وتعتقد الإدارة أنه من غير الممكن تحديد تقدير كمي للأثر المحتمل لهذا التفشي على البيانات المالية المستقبلية للشركة في هذه المرحلة وتعتقد الإدارة أيضاً ان لديها القدرة على الاستمرار في اعمالها بعد استئناف نشاط الشركة نتيجة ذلك التعطيل.

- ان أمور التدقيق الهامة هي الأمور التي، وفقاً لحكمنا المهني، لها الاهتمام الأكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الأمور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، ولتكوين رأينا حولها، وليس لغرض ابداء رأياً منفصلاً حول هذه الأمور

### معلومات أخرى

- إن رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى وإننا لا نبدي أي نوع من التأكيد حولها .

- فيما يخص تدقيق البيانات المالية، فإن 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 إليها من خلال تدقيقنا أو في حال ظهر بأن في تلك المعلومات الأخرى اخطاء جوهرية. وفي حال استنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، ولا يوجد أية أمور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.





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

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

إن الإدارة مسؤولة عند إعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار والإفصاح، عندما ينطبق ذلك، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية واستخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة أو لإيقاف أعمالها أو عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

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

### مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، 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 الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت، بشكل فردي أو إجمالي، ممكن أن تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على أساس هذه البيانات 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 البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال أعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث إن الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

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

تقييم 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. إذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فإنه يتطلب منا أن نلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإيضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، وإذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار. تقييم العرض العام والشكل والمحتوى للبيانات المالية بما فيها الإفصاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

### تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها مع الأخذ بعين الاعتبار فقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه.

**Morison KSI - Jordan**

عن شركة الحداثة الدولية لتدقيق الحسابات

محمد حرب

إجازة رقم (852)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 20 كانون الثاني 2021

**Modernity International**  
Accountants & Business Advisers

شركة  
اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الأول 2020

2019	2020	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>الموجودات</u>
			<u>الموجودات المتداولة</u>
936	434	3	النقد والنقد المعدل
926	926	4	أرصدة مدينة أخرى
<b>1,862</b>	<b>1,360</b>		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
1,365	841	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,531,859	2,531,859		استثمارات في أراضي
<b>2,533,224</b>	<b>2,532,700</b>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<b>2,535,086</b>	<b>2,534,060</b>		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
94,655	107,841		ذمم دائنة
30,595	42,413	6	أرصدة دائنة أخرى
<b>125,250</b>	<b>150,254</b>		مجموع المطلوبات المتداولة
<b>125,250</b>	<b>150,254</b>		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(590,164)	(616,194)		(الخسائر) المتراكمة
<b>2,409,836</b>	<b>2,383,806</b>		صافي حقوق الملكية
<b>2,535,086</b>	<b>2,534,060</b>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020

2019	2020	إيضاح	
دينار اردني	دينار اردني	رقم	
			<u>المصاريف</u>
(6,600)	(6,600)		رواتب وأجور ومكافآت
(19,400)	(18,905)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(580)	(525)		استهلاكات
<u>(26,580)</u>	<u>(26,030)</u>		مجموع المصاريف
<u>(26,580)</u>	<u>(26,030)</u>		(خسارة) السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020

2019	2020	إيضاح
دينار اردني	دينار اردني	رقم
(26,580)	(26,030)	
<u>(26,580)</u>	<u>(26,030)</u>	
بنود الدخل الشامل		
(خسارة) السنة		
(خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل		

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

**قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020**

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
<b>2019</b>			
2,436,416	(563,584)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2019
(26,580)	(26,580)	-	(خسارة) السنة
<b>2,409,836</b>	<b>(590,164)</b>	<b>3,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2019
<b>2020</b>			
2,409,836	(590,164)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
(26,030)	(26,030)	-	(خسارة) السنة
<b>2,383,806</b>	<b>(616,194)</b>	<b>3,000,000</b>	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية



شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2020

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(26,580)	(26,030)	خسارة السنة
580	525	استهلاكات
<u>(26,000)</u>	<u>(25,505)</u>	(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
-	-	أرصدة مدينة أخرى
17,153	13,185	ذمم دائنة
8,400	11,818	أرصدة دائنة أخرى
<u>(447)</u>	<u>(502)</u>	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
<u>(447)</u>	<u>(502)</u>	صافي التغير في رصيد النقد
1,383	936	النقد والنقد المعدل بداية السنة
<u>936</u>	<u>434</u>	النقد والنقد المعدل نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدودة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 برأس المال البالغ قيمته (3,000,000) دينار أردني وتاريخ آخر تعديل 18 ايار 2011.

3,000,000	رأس المال عند التسجيل
3,000,000	رأس المال المصرح به
3,000,000	رأس المال المكتتب به
3,000,000	عدد الاسهم/الحصص
1	قيمة السهم/الحصة

ب. غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية.
- استيراد وتصدير.
- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة.
- استثمار اموال الشركة في المجالات العقارية.
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

ج. هيئة المديرين والمفوضين بالتوقيع

الصفة	هيئة المديرين
رئيس مجلس ادارة	ثابت حسان النابلسي
نائب رئيس مجلس ادارة	عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	فوز احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	فياض احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	علي سهل قاسم الغزاوي

- تفويض اثنين مجتمعين من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي ونائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة المدير العام السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات المالية و التي تبلغ (50,000) خمسين الف دينار فاكثر.
- تفويض اثنين مجتمعين من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي ونائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة فوز أحمد النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات المالية و التي تبلغ أقل من (50,000) خمسين الف دينار.
- تفويض اي من السادة رئيس مجلس الادارة السيد ثابت حسان النابلسي ونائب رئيس مجلس الإدارة عبد الكريم أحمد النابلسي وعضو مجلس الإدارة فياض أحمد النابلسي بالتوقيع منفردين على كافة المعاملات الإدارية والقانونية الأخرى التي تخص الشركة.

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

(2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. أساس اعداد القوائم المالية

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

ب. أساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

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 والتيقن وعليه فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

د. الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان 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 وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر 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 و بعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية

**ح. الممتلكات والمعدات**

- تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية، وتتضمن التكلفة التاريخية جميع المصاريف المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الأصل.
- يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

**ط. المخصصات**

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

**ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع**

- يتم إثبات 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. الإقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض**

- تظهر الإقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر أدلة موضوعية كافية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الأصلي مع المدينين.

**ل. ضريبة الدخل**

- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والأنظمة والتعليمات.

**م. المعاملات بالعملات الأجنبية**

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة إلى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

**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 (2,531,859) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,261,121) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقاً لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره (3,090,249) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020 وعليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً قدره (558,390) دينار أردني كما في 31 كانون الأول 2020.



شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

2019	2020	(3) النقد والنقد المعدل
دينار اردني	دينار اردني	نقد لدى الصندوق
859	357	نقد لدى البنوك المحلية
77	77	المجموع
<b>936</b>	<b>434</b>	
2019	2020	(4) أرصدة مدينة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	ذمم موظفين
826	826	تأمينات مستردة
100	100	المجموع
<b>926</b>	<b>926</b>	



شركة  
اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالصافي (5)
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الكافة
25,886	150	2,106	3,715	9,059	10,856	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
25,886	150	2,106	3,715	9,059	10,856	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020
24,520	149	1,652	3,361	8,908	10,450	الإستهلاك المتراكم
525	-	136	139	150	100	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2020
25,045	149	1,788	3,500	9,058	10,550	إستهلاك السنة
						الرصيد كما في 31 كانون الأول 2020
841	1	318	215	1	306	صافي القيمة الدفترية
1,365	1	453	354	151	406	كما في 31 كانون الأول 2020
						كما في 31 كانون الأول 2019

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية

2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
24,335	36,155	(6) أرصدة دائنة أخرى
6,260	6,258	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
<b>30,595</b>	<b>42,413</b>	<b>المجموع</b>
2019	2020	
دينار اردني	دينار اردني	
5,964	5,690	(7) مصاريف ادارية وعمومية
5,000	5,000	رسوم واشتراكات
2,400	2,400	إيجار
1,650	1,450	تنقلات
-	1,740	اتعاب مهنية واستشارات
1,355	732	إدارة خدمات الكترونية
716	100	بريد وبرق وهاتف
700	700	مياه وكهرباء
689	355	استشارات قانونية
358	256	صيانة
286	263	ضيافة ونظافة
225	150	قرطاسية ومطبوعات
57	69	دعاية وإعلان
<b>19,400</b>	<b>18,905</b>	<b>أخرى</b>
		<b>المجموع</b>

شركة  
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري  
(مساهمة عامة محدودة)  
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية  
إيضاحات حول القوائم المالية

**(8) الادوات المالية**

**أ. القيمة العادلة**

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

**ب. مخاطر السوق**

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، وتضم المخاطر التالية:

**1- مخاطر العملة**

تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

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

**2- مخاطر سعر المراجعة**

تعرف مخاطرة سعر المراجعة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراجعة في السوق.

ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المراجعة.

**3- مخاطر السعر الاخرى**

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو 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 الجهة المصدرة لها أو 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 الآخر.

تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

**5- مخاطر السيولة**

تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى 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 25 كانون الثاني 2021.

**(10) فيروس كورونا**

- ظهر فايروس كورونا الجديد في بداية عام 2020 وانتشر على مستوى العالم بما في ذلك الاردن مما تسبب في تعطيل العديد من الشركات والأنشطة الاقتصادية. تعتقد الادارة أن هذا التفشي يعد حدث غير قابل للتعديل للبيانات المالية نظرا لأن الوضع السائد متغير وسريع التطور وتعتقد الادارة أنه من غير الممكن تحديد تقدير كمي للأثر المحتمل لهذا التفشي على البيانات المالية المستقبلية للشركة في هذه المرحلة وتعتقد الإدارة أيضا ان لديها القدرة على الاستمرار في اعمالها بعد استئناف نشاط الشركة نتيجة ذلك التعطيل.