



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

Tel: +962 6 552 0842
Fax: +962 6 552 0912
P.O.BOX 926648
Amman 11190, Jordan
e-mail: info@uld.jo
www.uld.jo

إشارتنا: 20/2015/gen.1
التاريخ: 2015/2/5

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

تحية طيبة وبعد ،،،

تجدون طيه نسخة من القوائم المالية الموحدة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2014 حيث سنوافيكم بالتقرير السنوي فور الإنتهاء من طباعته.

علماً بأنه تقرر عقد اجتماع الهيئة العامة العادي السنوي للشركة يوم السبت الموافق 2015/2/28 الساعة الحادية عشر ظهراً في قاعة فندق المحيط الواقع في أم أذينة- شارع أرتيريا وذلك لبحث ومناقشة المواضيع المطروحة على جدول الأعمال واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها وكالتالي:

- 1- تلاوة وقائع الجلسة السابقة بتاريخ 2014/3/30 والمصادقة عليه.
 - 2- مناقشة تقرير مجلس الإدارة عن أعمال الشركة لعام 2014 والخطة المستقبلية للشركة.
 - 3- الإستماع إلى تقرير المحاسب القانوني المستقل عن السنة المالية المنتهية كما في 31/كانون أول/2014.
 - 4- مناقشة القوائم المالية للسنة المالية المنتهية كما في 31/كانون أول/2014 والمصادقة عليها وإبراء ذمة مجلس الإدارة.
 - 5- انتخاب مدققي حسابات الشركة لعام 2015 وتحديد أتعابهم.
 - 6- المصادقة على تعيين مجلس الإدارة شركة الإتحاد للاستثمارات المالية بدلاً من العضو المستقيل السيد/ أسامه ماضي.
 - 7- أية أمور أخرى تقترح الهيئة العامة إبراجها على جدول الأعمال.
- وبلي ذلك الإجتماع اجتماع الهيئة العامة الغير عادي الساعة الحادية عشر والنصف لبحث ومناقشة توصية مجلس الإدارة بتخفيض عدد أعضاء مجلس الإدارة من تسعة أعضاء إلى خمسة أعضاء وتعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي بما يتناسب مع التعديل الجديد واتخاذ القرار المناسب بذلك.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
المدير العام/ محمد أحمد العلاوي

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

بورصة عمان	
الدائرة الإدارية والمالية	
الديوان	
٥٠ بلا ٢٠١٥	
الرقم المتسلسل:	469
رقم الملف:	31073
الجهة المختصة:	6/4-المالية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١
قائمة المركز المالي الموحدة	٢
قائمة الدخل الموحدة	٣
قائمة الدخل الشامل الموحدة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٥
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٦
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٧ - ٣٧

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وكل من قوائم الدخل الموحدة والدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لمرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وإن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والاقصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية الموحدة .

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاولة رقم (٢٠١٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢ شباط ٢٠١٥



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح
		الموجودات
		موجودات غير متداولة
٤.٢٧٧.٧٦١	٤.١١١.٧٤١	٤
٧.٤٢٩.٧٨٧	٦.٨٠٢.٠٧٧	٥
٢٨.٣٠٤.٥٣٤	٢٧.٢٦٢.١٣٨	٦
٣.٠٨٥.٤٣٨	-	٧
٤.٣٢١.٨٠٤	٣.٢٥٤.٦٨٨	٨
٢٠.٠٨١.١٠٢	١٩.٦٢٣.٢٢١	٩
١.٢٤٥.١٩٦	-	١٩
٦٨.٧٤٥.٦٢٢	٦١.٠٥٣.٨٦٥	
		مجموع الموجودات غير المتداولة
		موجودات متداولة
٢٧٦.٠٤٧	٣٦٤.٠٧٠	١٠
٧١.٠٧٦	٦١.٠١٦	١١
١٣١.٢٠٧	٥٤.٩٨٠	
٣.٧١٧.٩٣٦	٥.٠٨٧.٤٤٤	١٢
٣١.٧٥٥	٩.٧٠٧	
٤.٢٢٨.١٢١	٥.٥٧٧.٢١٧	
٧٢.٩٧٣.٧٤٣	٦٦.٦٣١.٠٨٢	
		مجموع الموجودات
		المطلوبات وحقوق الملكية
		حقوق الملكية
٤٢.٠٦٥.١٢٩	٤٢.٠٦٥.١٢٩	١
٤.٢٥٣.٦٥٩	٤.٢٥٣.٦٥٩	١٣
١.٥٦٥.١٩٩	١.٥٦٥.١٩٩	١٣
١.٤٩٥.٧٤٥	١.٤٩٥.٧٤٥	١٣
١.٣٠٩.٢٨٧	١.٣٠٩.٢٨٧	١٣
١.٧٦٣.١٩٠	٦٩٦.٠٧٤	
٣.١٢٩.٩٩٤	١.٥٥٥.٧٤٢	
٥٥.٥٩٢.٢٠٣	٥٢.٩٤٠.٨٣٥	
١.٨٦٣	١.٨٦٣	
٥٥.٥٩٤.٠٦٦	٥٢.٩٤٢.٦٩٨	
		مجموع حقوق الملكية
		حقوق غير مسطر عليها
		مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسطر عليها
٢.٨٢٨.٨٤٢	٨١١.٩٥٠	١٤
		إيرادات مقبوضة مقدماً وموجلة
		مطلوبات غير متداولة
١٠.٢٦٦.٠٢٢	٨.٢٣١.٩٧٨	١٥
١٠.٢٦٦.٠٢٢	٨.٢٣١.٩٧٨	
		مجموع المطلوبات غير المتداولة
		مطلوبات متداولة
٨١١.٩٣٧	١.٠٠٨.٠٦٧	١٦
١.١٠٥.٥٥٠	٨٢٩.٦٥٢	١٧
١.٩٧٨.١٨٢	٢.٥١٣.١٦٣	١٥
٣٧٩.١٣٤	٢٩٣.٥٧٤	١٨
٤.٢٧٤.٨٠٣	٤.٦٤٤.٤٥٦	
٧٢.٩٧٣.٧٤٣	٦٦.٦٣١.٠٨٢	
		مجموع المطلوبات المتداولة
		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسطر عليها

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح
الإيرادات التشغيلية :		
٦٥.٠٠٠	٩٣٥.٥٠٠	إيرادات بيع أراضي
١.٠٥٠.٠٠٠	٥٧١.٨٢٤	إيرادات بيع شقق وظل
١٥١.٣٦٧	١٥٧.٨٤٧	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
١٩٥.٨٨٩	-	إيرادات تشغيل فندق الكومودور
٣.٨٢١.٠٦٠	٣.٢٨٤.٨٥٢	إيرادات إيجارات
٥.٢٨٣.٣٦٦	٤.٩٥٠.٠٢٣	مجموع الإيرادات التشغيلية
التكاليف التشغيلية :		
(٥٦.٣٤٣)	(١.٠٥١.٩٩٧)	تكلفة بيع أراضي
(١.٣٦٨.٦٣٥)	(٧٠٦.٠٢٤)	تكلفة بيع شقق وظل
(٧٠.٧٩١)	(٩٨.٢٧٩)	تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(٣٦٣.٦٦١)	-	تكاليف تشغيل فندق الكومودور
(٤٩٢.٧٥٩)	(٧٦١.٢١٥)	تكلفة إيجارات
(٢.٣٥٢.١٨٩)	(٢.٦١٧.٥١٥)	مجموع التكاليف التشغيلية
٢.٩٣١.١٢٧	٢.٣٣٢.٥٠٨	مجموع ربح السنة
(٩٠٥)	(٢.٧٦٤)	مصاريف تسويقية
(٦٣٤.١٣٢)	(٥٥٠.٥٠٧)	مصاريف إدارية وعمومية
-	(٤٩٩.١٨٧)	صافي النشاط لفندق الكومودور
(١.٢٢١.٨٨٥)	(١.٩٩٣.١٢٢)	مصاريف مالية
(٢٦٨.٨٥٦)	-	حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
٣.٥٢٤.٢٦٢	(١.٦٠٧.٩٥٨)	(خسائر) / أرباح بيع شركات
(١٠٠.٠٠٠)	-	مخصص تكلي مدينون
(٤٠.٠٠٠)	-	مخصص التزامات محتملة
(١.٦٠٠.٠٠٠)	-	مخصص تكلي مشاريع تحت التنفيذ
(٢٠٠.٠٠٠)	(٥٠.٠٠٠)	مخصص تكلي مخزون
٩.٢٧١	٤٧.٢٤٠	إيرادات أخرى
٢.٣٩٨.٨٨٢	(١.٥١٨.٧٩٠)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
(١٢٨.٥١٨)	(٦٥.٥٢٦)	ضريبة الدخل
٢.٢٧٠.٣٦٤	(١.٥٨٤.٣١٦)	(خسارة) / ربح السنة
٢.٢٧١.٢٣٦	(١.٥٨٤.٣١٦)	(خسارة) / ربح السنة تعود الى :
(٨٧٢)	-	أصحاب الشركة الأم
٢.٢٧٠.٣٦٤	(١.٥٨٤.٣١٦)	حقوق غير مسطر عليها
٠.٠٠٥	(٠.٠٠٤)	(خسارة) / ربحية المسهم:
٤٢.٠٦٥.١٢٩	٤٢.٠٦٥.١٢٩	(خسارة) / ربحية المسهم - دينار / سهم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢.٢٧٠.٣٦٤	(١.٥٨٤.٣١٦)	(خسارة) / ربح السنة
		يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
(٩١.٤٣٩)	٦٤	ارباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢.١٧٨.٩٢٥	(١.٥٨٤.٢٥٢)	مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة
١.٠٩٩.٤١٥	(١.٠٦٧.١١٦)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٣.٢٧٨.٣٤٠	(٢.٦٥١.٣٦٨)	مجموع (الخسارة) / الربح الشامل للسنة
		مجموع الدخل الشامل يعود الى :
٣.٢٧٩.٢١٢	(٢.٦٥١.٣٦٨)	اصحاب الشركة الام
(٨٧٢)	-	حقوق غير مسيطر عليها
٣.٢٧٨.٣٤٠	(٢.٦٥١.٣٦٨)	

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

حقوق غير مسيطر عليها	المجموع	الارباح المدة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي إحتياطي	إحتياطي إحتياطي	إحتياطي إحتياطي	أسم خزينة	الإصدار	صلاوة الإصدار	رأس المال	
المجموع	٥٢.٣١٥.٧٢٦	٢.٧٣٥	٥٢.٣١٢.٩٩١	٢.٨٣٦.٧٧٨	٦٦٣.٧٧٥	١.٣٠٩.٢٨٧	١.٤٩٥.٧٤٥	١.٣٣٦.٣٣٥	(٤.٥٨٢.٥٣٨)	٤.٢٥٣.٦٥٩	٤٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٣
-	-	-	(١.٦٤٧.٦١٧)	-	-	-	-	-	٤.٥٨٢.٥٣٨	-	(٢.٩٣٤.٨٧١)	تخفيض أسهم الخزينة في رأس المال
٣.٢٧٨.٣٤٠	(٨٧٢)	٣.٢٧٩.٢١٢	٢.١٧٩.٧٩٧	١.٠٩٩.٤١٥	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٢٧٨.٨٦٤)	-	-	-	-	٢٧٨.٨٦٤	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي الإحتياطي
٥٥.٥٩٤.٠٦٦	١.٨٦٣	٥٥.٥٩٢.٢٠٣	٣.١٣٩.٩٩٤	١.٧٦٣.١٩٠	١.٣٠٩.٢٨٧	١.٤٩٥.٧٤٥	١.٥٦٥.١٩٩	-	٤.٢٥٣.٦٥٩	٤٢.٠٦٥.١٢٩	٢٠.١٣ كانون الأول	الرصيد في ٣١ كانون الأول للسنة
(٢.٦٥١.٣٦٨)	-	(٢.٦٥١.٣٦٨)	(١.٥٨٤.٢٥٢)	(١.٠٦٧.١١٦)	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٥٢.٩٤٢.٦٩٨	١.٨٦٣	٥٢.٩٤٠.٨٣٥	١.٥٥٥.٧٤٢	٦٩٦.٠٧٤	١.٣٠٩.٢٨٧	١.٤٩٥.٧٤٥	١.٥٦٥.١٩٩	-	٤.٢٥٣.٦٥٩	٤٢.٠٦٥.١٢٩	٢٠.١٤ كانون الأول	الرصيد في ٣١ كانون الأول

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٤	الأنشطة التشغيلية
٢,٣٠٨,٣١٥	(١,٥١٨,٧٢٦)	(خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة
٦١٠,٨٧٩	٨٦٠,٣٨٣	تعديلات على (خسارة) / ربح السنة قبل الضريبة:
٢٦٨,٨٥٦	-	استهلاكات
٤٠,٠٠٠	-	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٢٠٠,٠٠٠	٦٠,٨٥٣	مخصص تكلي مدينون
-	٩٣,٧٧١	مخصص تكلي مخزون
١,٦٠٠,٠٠٠	-	مخصص تكلي ممتلكات ومعدات
-	(٢,٤٧٨)	مخصص تكلي مشاريع تحت التنفيذ
١,٢٢١,٨٨٥	١,١٩٣,١٢٢	ارباح بيع اصول ثابتة
		مصاريف مالية
٤٤٧,٠٧٣	(١,٤٦٩,٥٠٨)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٥,٧٠٦	١٥,٤٧٤	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل ونعم الشركات الحليفة
١,٢٠٢,٩٤٤	(٨٨,٠٢٣)	البضاعة
٢٦١,٧٣٨	١٠٠,٦٠	المصاريف المنفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(١,٥٦٥,٤٢٣)	(٢٧٥,٨٩٨)	إيرادات مستحقة القبض
(١٢٦,١٥٢)	١٤٥,٣٦٧	الدائنون والشيكات موجلة الدفع
(١,٩٧٨,٤٢٥)	(٢,٠٢٦,٨٩٢)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤,٥٩٧,٣٩٦	(٢,٩٠٢,٤٩٥)	الإيرادات المقبوضة مقدماً وموجلة
(١,٢٢١,٨٨٥)	(١,١٩٣,١٢٢)	التقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٩,٠٤٥)	(١٤,٧٦٣)	مصاريف مالية مدفوعة
٣,٣٤٦,٤٦٦	(٤,١١٠,٣٨٠)	ضريبة الدخل المدفوعة
		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١,٢٧٧,٦٢٧)	-	الأنشطة الإستثمارية
-	٣,٠٨٥,٤٣٨	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٥٥,٢٥٥	١,٠٤٢,٣٩٦	التغير في استثمارات في شركات حليفة
١٦,٩٢٦,٨٥٧	٦٢٧,٧١٠	التغير في استثمارات في أراضي
(٣٠,٤٥٥)	(١٢٧,٠٦٠)	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
٧,٤٩١	١١٩,٥٨٥	إضافات على ممتلكات ومعدات
(٨,٦٠٠)	١,٢٤٥,١٩٦	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(١٨,١٥٤,١١٧)	(٣٢٠,٣٠٠)	نعم شركات حليفة
(٨٧٢)	-	مباني موجرة بالصافي
(٢,٤٨٢,٠٦٨)	٥,٦٧٢,٩٦٥	حقوق غير مسطر عليها
		صافي النقد المتوفر من (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
(٢,١٧٨,٧٥٦)	(٨٥,٥٦٠)	الأنشطة التمويلية
٤,٥٢٠,٠١٧	(١,٤٩٩,٠٧٣)	تسديد إلى البنوك الدائنة
(٣,٢٠٠,٠٠٠)	-	(تسديد إلى) / تمويل من قروض
(٨٥٨,٧٣٩)	(١,٥٨٤,٦٣٣)	تسديد اسناد القرض
٥,٦٥٩	(٢٢,٠٤٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٦,٠٩٦	٣١,٧٥٥	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣١,٧٥٥	٩,٧٠٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
		النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥، إن رأسمال الشركة يتألف من ٤٥.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني، مقسم إلى ٤٥.٠٠٠.٠٠٠ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

تم تسجيل الشركة كمؤسسة في سلطة منطقة العقبة الاقتصادية الخاصة تحت رقم ١١٠١٠٣٢٨٠٨ بتاريخ ٢٨ آذار ٢٠٠١ وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

يتألف النشاط الرئيسي الحالي للشركة في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار أموالها في الأسهم والسندات والأراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق.

• قررت الهيئة العامة بموجب اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ٢٤ كانون الأول ٢٠١٢ الموافقة على تخفيض رأسمال الشركة بمقدار القيمة الاسمية لاسهم الخزينة والبالغة ٢.٩٣٤.٨٧١ ليصبح رأس المال ٤٢.٠٦٥.١٢٩ سهم / دينار، هذا وقد استكملت الشركة إجراءات تخفيض رأس المال.

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها ويبيعها بدون فوائد ربوية
شركة يراديس للمقاولات الإنتشائية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	١٠٠%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذبيان للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠%	تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الإسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها ويبيعها بدون فوائد ربوية
شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٣	٩٧.٥%	إدارة وإنشاء المجمعات التجارية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة براديس للصناعات المعمارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٨	%١٠٠	صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية
شركة العميري للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة الماحطة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة الغريط للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وإفرازها

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ بلغت ٥٥.٤٠١ دينار أردني (٢٠١٣: ١٤٨.٧٠٤) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية، وتتمثل بما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
(١٠٣.٨٦٩)	٥٠.١٠٣	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(٣١٤)	(٢٠٣)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(١٢١)	(١.٧٨٩)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٨٠)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(٩.٥٣٠)	٧.٤٧٦	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
(١٢١)	(٤٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العمري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٢١)	(٤٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة المالحه للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٢٠)	(٤٢)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٢١)	(٤٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٢٠٠)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٣٤.٠٠٧)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(١٤٨.٧٠٤)	٥٥.٤٠١	

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ مبلغ ١٧.٨٥٧.٦٧٨ دينار أردني (٢٠١٣: ١٧.٨٠٢.٢٧٧ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية، وتتمثل بما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
٥.٧٥٧.٧٤٢	٥.٨٠٧.٨٤٥	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٩.١١٩	٤٧٨.٩١٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥.٨٤٠.٠٧٥	٥.٨٣٨.٢٨٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م
٢٩.٢٠٤	٢٩.٢٠٤	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ذيبان للإستثمارات العقارية ذ.م.م
(٥.٨١٨)	١.٦٥٨	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٤٨٩	٤٤١	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة العمري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥١٤	٤٦٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥٠٧	٤٦٥	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥١٤	٤٦٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٣٢١	٣٢١	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥.٦٩٩.٦١٠	٥.٦٩٩.٦١٠	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١٧.٨٠٢.٢٧٧	١٧.٨٥٧.٦٧٨	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٦.٦٣٢.٣٤٥	٦.٦٩٤.٨٤٨	مجموع الموجودات
٨٧٤.٦٠٣	٨٨٧.٠٠٣	مجموع المطلوبات
٥.٧٥٧.٧٤٢	٥.٨٠٧.٨٤٥	مجموع حقوق الملكية
٣٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠	رأس المال
١٩٠.٩٠٩	١٩٢.٨٧٢	مجموع الإيرادات
(١٠٣.٨٦٩)	٥٠.١٠٣	ربح / (خسارة) السنة
٩٨٢.٠٠١	٩٥٥.١٢٤	مباني مؤجرة بالصافي
٢٠٣.٠٠٢	١٩٧.٠٤٥	ممتلكات ومعدات
٥.٣٠٣.٥٢٧	٥.٦٤٦.٥١٨	مقبوضات من جهات ذات علاقة

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٨٦٣.٠٣٥	٧٠٩.٢٤٢	مجموع الموجودات
٣٨٣.٩١٦	٢٣٠.٣٢٦	مجموع المطلوبات
٤٧٩.١١٩	٤٧٨.٩١٦	مجموع حقوق الملكية
(٣١٤)	(٢٠٣)	خسارة السنة
٥٠.٠٠٠	٥٠.٠٠٠	رأس المال
٨٨	-	ممتلكات ومعدات

ت- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٦.٥٤١.٤١١	٦.٥٤١.٤١١	مجموع الموجودات
٦.٤٦٦.٨٩٣	٦.٤٦٦.٨٩٣	مجموع المطلوبات
٧٤.٥١٨	٧٤.٥١٨	مجموع حقوق الملكية
٦.٥٣٧.٤٥٧	٦.٥٣٧.٤٥٧	استثمارات في أراضي
١٥٠.٠٠٠	١٥٠.٠٠٠	رأس المال

ث- شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
١.٥٩٦.٥٢٠	١.٥٩٦.٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٩.٧٤٨	٤٣٩.٧٤٨	مجموع المطلوبات
١.١٥٦.٧٧٢	١.١٥٦.٧٧٢	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	(١.٧٨٩)	خسارة السنة
١.٥٩٦.٥٢٠	١.٥٩٦.٥٢٠	استثمارات في أراضي
٣٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

ج- شركة نيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣٦٤.٤٨٦	٣١٦.٤٨٦	مجموع الموجودات
٣٦٤.٤٨٦	٣١٦.٤٨٦	مجموع حقوق الملكية
(١٨٠)	-	خسارة السنة
٣٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠	رأس المال

ح- شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٨.٢٣٩	١.٦٥٨	مجموع الموجودات
١٤.٠٥٧	-	مجموع المطلوبات
(٥.٨١٨)	١.٦٥٨	مجموع حقوق الملكية
(٩.٥٣٠)	٧.٤٧٦	ربح / (خسارة) السنة
١٠٠.٠٠٠	١٠٠.٠٠٠	رأس المال

خ- شركة الصبري للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
١.٠٠٠	٤٤١	مجموع الموجودات
٥١١	-	مجموع المطلوبات
٤٨٩	٤٤١	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	(٤٨)	خسارة السنة

د- شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
١.٠٠٠	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٨٦	-	مجموع المطلوبات
٥١٤	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	(٤٨)	خسارة السنة

ذ- شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٦٤٩.٣٨١	٦٤٨.٣٨١	مجموع الموجودات
٦٤٨.٨٧٤	٦٤٧.٩١٦	مجموع المطلوبات
٥٠٧	٤٦٥	مجموع حقوق الملكية
(١٢٠)	(٤٢)	خسارة السنة
٦٤٨.٣٨١	٦٤٨.٣٨١	إستثمارات في أراضي وعقارات
١.٠٠٠	١.٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

ر - شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٣	
٤٦٦	١.٠٠٠	مجموع الموجودات
-	٤٨٦	مجموع المطلوبات
٤٦٦	٥١٤	مجموع حقوق الملكية
(٤٨)	(١٢١)	خسارة السنة
١.٠٠٠	١.٠٠٠	رأس المال

ز - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٣	
٤٤١.٧١٦	٤٨٩.٧١٦	مجموع الموجودات
٥٣٨.٤٥٩	٥٣٨.٤٥٩	مجموع المطلوبات
(٩٦.٧٤٣)	(٤٨.٧٤٣)	مجموع حقوق الملكية
-	(٢٠٠)	خسارة السنة
١٢٤.٧١٦	١٢٤.٧١٦	إستثمارات في أراضي وعقارات
١.٠٠٠	١.٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان ، ويعمل لدى الشركة ٣١ موظف (٢٠١٣: ٥٣ موظف).

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترات السنوية

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التي تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠١٨

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٦

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤) - الحسابات التنظيمية المؤجلة

١ كانون الثاني ٢٠١٧

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (١٩) - الترتيبات المشتركة

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (١٦ و ٣٨) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (٢٧) - طريق حقوق الملكية في القوائم المالية

المنفصلة

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية الموحدة للشركة.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

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

لقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة. ان السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:

أساس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي م.ع.م والشركات التابعة لها من البيانات المالية الخاصة بالشركة والمنشآت المسيطر عليها من قبل الشركة (الشركات التابعة)

تحقق 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.

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 بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد 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 المسيطر عليها، 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 الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

تصنف الأسهم المدرجة المملوكة للشركة والتي يتم تداولها في سوق مالي نشط كموجودات مالية - متاحة للبيع ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. كما تمتلك المجموعة استثمارات في أسهم غير مدرجة والتي لا يتم تداولها في (AFS) أسواق نشطة ولكنها مصنفة كذلك كموجودات مالية متاحة للبيع ومسجلة بالقيمة العادلة، وذلك لاعتقاد الإدارة بإمكانية قياس القيمة العادلة لها بطريقة موثوقة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى والتي يتم إضافتها إلى بند التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية باستثناء خسائر الإنخفاض في القيمة والتي يتم إدراجها ضمن الأرباح والخسائر في حال إستبعاد الإستثمار أو وجود إنخفاض في قيمته بشكل محدد، فإن الأرباح أو الخسائر نتيجة تقييمه سابقاً والمثبتة ضمن احتياطي إعادة تقييم إستثمارات يتم إدراجها ضمن بيان الدخل.

يتم الاعتراف بأي إيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات - المتاحة للبيع عند نشوء حق للشركة بأستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عند توقيع إتفاقية البيع مع المشتري وعند التنازل عن العقار لصالح المشتري لدى دائرة الأراضي والمساحة.

تتحقق إيرادات تأجير الوحدات المؤجرة على أساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة.

تتحقق الإيرادات من الفنادق عند تقديم الخدمة إلى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

يتم الاعتراف بإيرادات المقاولات بين شركات المجموعة التابعة للشركة على أساس المقاوله المنتهية، ويتم الاعتراف بإيرادات المقاولات للشركات الأخرى على أساس نسبة الإنجاز.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف مبيعات العقارات وتكاليف إيجار العقارات وتكاليف خدمات الفنادق وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها . ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك، بين المصاريف الإدارية والعمومية وكلفة مبيعات العقارات وكلفة إيجارات العقارات وكلفة مبيعات خدمات الفنادق.

النقد وما في حكمه

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

المدينون

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تنفي مدينون عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إمكانية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

مخصص تنفي مدينون

قامت الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة وتم تقدير مخصص الديون المشكوك بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة .

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الاستثمارات في شركة حليفة

تظهر الاستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الاستثمارات بالكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك في ضوء التغير في حصة الشركة في صافي أصول الجهة المستثمر بها وذلك وفقاً لآخر قوائم مالية موحدة صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة.

يجري قيد الإيرادات من الاستثمارات في الأوراق المالية عند الإعلان عن توزيع الأرباح.

الاستثمارات في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة، وذلك إستناداً إلى المعيار 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات العقارية

تظهر المباني المجرية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم احتساب الاستهلاك على أساس الحياة العملية المقدرة بنسبة سنوية تتراوح ما بين ٢% وإلى ٤% سنوياً وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت.

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة، ويتم رسملة تكاليف الإقراض على المسحوبات من القروض لتمويل هذه المشاريع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية، لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة إلى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فرياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي. إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الاستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة.

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال استعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات من خلال قائمة الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحد. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية الموحدة.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى. أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستتقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها. أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت للشركة الأم وجميع الشركات التابعة وتتبع شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - فندق الكومودور طريقة القسط المتناقص. إن معدلات الإستهلاك للبند الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
٢ %	مباني وهياكل
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٠ %	أجهزة تنفئة وتبريد
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٥ %	مصاعد
١٠ - ٢٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٥ %	ديكورات
٩ - ٢٥ %	ميارات
١٠ %	تجديدات وتحسينات
	موقع إلكتروني

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 احتساب 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.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصا تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتزويل من مخصص إعادة التقييم.

الدائنون والمستحقات

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير أم لا سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا إنعقدت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإقصاد عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص التزامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية إلتزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تكني مدينون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم إحتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تكني الإستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، إعتماًداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التكني ويعاد النظر في ذلك التكني بشكل دوري.

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير اي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة.

- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات إحتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التكني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.

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 القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق ، يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

أسهم الخزينة

تظهر أسهم الخزينة في بند مستقل مطروحة من حقوق الملكية، لا تتمتع أسهم الخزينة بحق بالأرباح الموزعة على المساهمين وليس لها الحق بالتصويت في اجتماعات الهيئة العامة للشركة ، تظهر أسهم الخزينة بتكلفة الشراء.

تحويل العملات الأجنبية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	تحويلات	٣١ كانون الأول
تكلفة:				
٢.٣٥٤.٢٣٩	-	-	-	٢.٣٥٤.٢٣٩
٢.٤٦٠.١٥٣	-	-	-	٢.٤٦٠.١٥٣
٥٩٧.١٨٥	-	(٤٧٠.٨٦٠)	-	١٢٦.٣٢٥
٣٨٧.١٨١	١.٢٤٩	-	-	٣٨٨.٤٣٠
٨٧.٠٢٦	-	-	-	٨٧.٠٢٦
١٨٩.١١٦	-	(١٨٩.١١٦)	-	-
٤٢.٢٥٩	-	-	-	٤٢.٢٥٩
٢٣.٣٠٠	-	-	-	٢٣.٣٠٠
٢٥.٨٩١	-	-	-	٢٥.٨٩١
١١٨.٣٧١	٤.٥٠٠	(٦٥.٢٤٠)	١٧.٧٢٠	٧٥.٣٥١
١٢٩.٩٨٥	٨١.٦٠٠	(٤٣.٥٦٤)	-	١٦٨.٠٢١
٣٨٥.١٢٢	٣٩.٧١١	(٥٣.١٥٩)	(١٧.٧٢٠)	٣٥٣.٩٥٤
١٦.٩٨٨	-	-	-	١٦.٩٨٨
٦.٨١٦.٨١٦	١٢٧.٠٦٠	(٨٢١.٩٣٩)	-	٦.١٢١.٩٣٧
مجموع التكلفة				

الاستهلاكات:

٨٦٥.٤٦٤	٤١.٨٧٢	-	-	٩٠٧.٣٣٦
٥١١.١٥٤	١٣.٢٤٥	(٤٢٤.٣٢٤)	-	١٠٠.٠٧٥
٣٦١.٧٢٩	٥.٦٠٦	-	-	٣٦٧.٣٣٥
٨٠.٨٢٨	١.٢٤٣	-	-	٨٢.٠٧١
١٧٦.٢٤٠	١.٢٨٨	(١٧٧.٥٢٨)	-	-
٣٧.٨٥٣	٦٦١	-	-	٣٨.٥١٤
٢٣.٣٠٠	-	-	-	٢٣.٣٠٠
٢٥.٨٩١	-	-	-	٢٥.٨٩١
٩٢.٣٣٧	٣.٦٢٧	(٥٩.٤١٦)	-	٣٦.٥٤٨
١٢١.١٥٤	٥.٩٣٤	(٤٣.٥٦٤)	-	٨٣.٥٢٤
٢٣٥.٩٦٣	٧.٠٨٥	-	-	٢٤٣.٠٤٨
٧.١٤٢	١.٦٤١	-	-	٨.٧٨٣
٢.٥٣٩.٠٥٥	٨٢.٢٠٢	(٧٠٤.٨٣٢)	-	١.٩١٦.٤٢٥
-	-	-	-	٩٣.٧٧١
مجموع الاستهلاكات				

ينزل : مخصص تكني ممتلكات ومعدات

القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني

٤.٢٧٧.٧٦١

القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

٤.١١١.٧٤١

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

* من ضمن الأراضي المشار إليها أعلاه أراضي مرهونة لصالح بنك الإتحاد والبنك الاردني الكويتي رهن من الدرجة الأولى مقابل قرض ممنوح للشركة.

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين فإن القيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٥.٨٩٦.٨١٧ دينار اردني وبينما تبلغ صافي القيمة الدفترية لهذه الأراضي والمباني حسب السجلات مبلغاً وقدره ٣.٩٤٨.٩٢٨ دينار اردني.

٥- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع فال ام الكندم ومشروع شاليهات الزارة الجنوبية ومشروع مبنى ايكيا ومشروع عبون (٥)، وإن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

٢٠١٣	٢٠١٤	
١.٨٣٠.٥٠٠	١.٨٣٠.٥٠٠	مشروع فال ام الكندم *
١٢٩.٣٨٣	١٢٩.٣٨٣	كلفة الأرض
٢٨٥.٢٢٨	٢٨٥.٢٢٨	تصاميم وإشراف
٥.٥٨٣.٥٨٥	٥.٦٥١.٦٨٠	رسوم ورخص
٩٣٦.١٩٤	٩٣٦.١٩٤	تكاليف اعمال البناء واخرى
٨.٧٦٤.٨٩٠	٨.٨٣٢.٩٨٥	فوائد وعصولات بنكية مرسمة
٨.١٢٦.٩٦١	٨.٨٣٢.٩٨٥	
٦٣٧.٩٢٩	-	ينزل : كلفة الفال المباعة

١.٣٨١.٨٤٨	١.٣٨١.٨٤٨	مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :
٨٦.٢٠٠	٨٦.٢٠٠	كلفة الأرض
٣٤٦.٣٨٦	٣٤٦.٣٨٦	تصاميم وإشراف
٥.٠٣٧.٠٢٤	٥.٠٤٧.٢٤٣	رسوم ورخص
١.٥٤٠.٤٠٠	١.٥٤٠.٤٠٠	تكاليف اعمال البناء واخرى
٨.٣٩١.٨٥٨	٨.٤٠٢.٠٧٧	فوائد وعصولات بنكية مرسمة
١.٦٠٠.٠٠٠	١.٦٠٠.٠٠٠	
٦.٧٩١.٨٥٨	٦.٨٠٢.٠٧٧	ينزل : مخصص تكني مشاريع تحت التنفيذ

٣.٥٠٠.٠٠٠	-	مشروع عبون (٥):
١٦٠.٣٣٩	-	كلفة الأرض
٢٣.٣٨٤	-	مخططات وتصاميم
٢٤٧.٩٠٠	-	رسوم ورخص
١٤.٦١٤	-	اعمال حفر
٣.٩٤٦.٢٣٧	-	اخرى
٣.٩٤٦.٢٣٧	-	
-	-	ينزل : كلفة مشاريع مباعة
٧.٤٢٩.٧٨٧	٦.٨٠٢.٠٧٧	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٦- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٧.٢٦٢.١٣٨ دينار أردني، (٢٠١٣: ٢٨.٣٠٤.٥٣٤ دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ ٤١٣.٥١٧ دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الأراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها بإسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطعة ارض رقم (٣٤) حوض رقم (١١) حنو الصوفية تبلغ مساحتها ٦٢٣٤ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ مبلغاً وقدره ١.٥٦٩.٥٢٠ دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٤.٦٨١.٥١٤ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطع اراضي رقم (٣٥٩، ٣٥٨، ٣٥٧) حوض رقم (٨) النعاجيه من اراضي اليابودة والبالغة مساحتها ١٠٢٠٨٩ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول مبلغاً وقدره ٦.٥٣٧.٤٥٧ دينار اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٥.٦٢٦.٩٥٥ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام ٢٠١٣ فإن القيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٣٧.٦٠١.٠٢٨ دينار اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ حسب السجلات مبلغاً وقدره ٢٧.٢٦٢.١٣٨ دينار اردني.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٧- الاستثمار في الشركة الحليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	الحصة في رأس المال	نسبة المسدد من	النشاط الرئيسي
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٥.٠٠٠.٠٠٠	٥٠%	١٠٠%		الإستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها

* خلال عام ٢٠١٤ قامت الشركة بشراء ما نسبته ٢٥% من رأس المال لتصبح حصتها ٧٥% من رأس مال الشركة وخلال العام قامت الشركة ببيع حصتها كاملة بمبلغ ٤.٤٠٥.١٤١ دينار اردني وننتج عن عملية البيع خسارة بمقدار ١.٦٠٢.٩٥٨ دينار اردني.

إن تفاصيل الاستثمار في شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي :

شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠١٤	٢٠١٣	
-	٣.٣٥٤.٢٩٤	تكلفة الإستثمار
-	(٢٦٨.٨٥٦)	حصة الشركة في الخسائر الصافية
-	٣.٠٨٥.٤٣٨	رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي :

شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠١٤	٢٠١٣	
-	٦.٩٣٣.١٨٢	مجموع الموجودات
-	١.٤٧٨.٧٢٤	مجموع المطلوبات
-	٥.٤٥٤.٤٥٨	مجموع حقوق الملكية
-	٦.٩١٦.٨٨٦	مشاريع تحت التنفيذ
-	٥.٠٠٠.٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٨- موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣٨.٢٥٠	٢٨.٤٥١	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٥.٠٠٠ سهم (٢٠١٣ : ٥.٠٠٠ سهم)
٣.٠٦١.٣٧٤	٢.١٦٢.٦٢٢	استثمار في شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١.٤٠٤.٣٠٠ سهم (٢٠١٣ : ١.٤٠٤.٣٠٠ سهم)
١٤١	١٦٠	استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها ٢٨١ سهم (٢٠١٣ : ٢٨١ سهم)
٣٩.٠٣٩	٣٦.٤٥٥	استثمار في شركة القدس للاستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها ٩٣.٦١٨ سهم (٢٠١٣ : ٩٩.٦١٨ سهم)
١.١٨٣.٠٠٠	١.٠٢٧.٠٠٠	استثمار في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م بأسهم عددها ١.٣٠٠.٠٠٠ سهم
٤.٣٢١.٨٠٤	٣.٢٥٤.٦٨٨	

٩- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢١.١٥١.٣٠١	٢١.١٥١.٣٠١	تكلفة المباني المؤجرة
-	٣٢٠.٣٠٠	إضافات خلال العام
(١.٠٧٠.١٩٩)	(١.٨٤٨.٣٨٠)	ينزل الاستهلاك المتراكم
٢٠.٠٨١.١٠٢	١٩.٦٢٣.٢٢١	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام ٢٠١٣ فإن صافي القيمة الدفترية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٧٣.٥١٧.١٢٣ دينار أردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ حسب السجلات مبلغاً وقدره ١٩.٦٢٣.٢٢١ دينار أردني.

١٠- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٠.٩٥٠	٥.٧٠٠	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٢.٨٧٩	٧٢.٨٧٩	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
١٩٠.٧١٧	٢٧١.٨٣٤	إمانات ضريبة الدخل
١.٤٠٧	١.٠٥	إمانات الضمان الاجتماعي
٩٤	١٣.٥٥٢	حسابات مدينة أخرى
٢٧٦.٠٤٧	٣٦٤.٠٧٠	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١١ - إيرادات مستحقة القبض

٢٠١٣	٢٠١٤
٢٦.٠٤١	١٥.٩٨١
٤٥.٠٣٥	٤٥.٠٣٥
٧١.٠٧٦	٦١.٠١٦

إيرادات مستحقة القبض من إيجارات

إيرادات مستحقة القبض من بيع قل وأراضي

١٢ - المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٣	٢٠١٤
١٦.١٧٥	١.٧٣١.١٣٢
٩٣٩.١٠٤	٩٦٧.١٢٤
(٨١٦.٢٠٧)	(٩١٦.٢٠٧)
٢.٧٨٤.٣٩٩	٢.٧٨٤.٣٩٩
٧٩٢.٨٩٣	٥١٩.٤٢٤
١.٥٧٢	١.٥٧٢
٣.٧١٧.٩٣٦	٥.٠٨٧.٤٤٤

شيكات برسم التحصيل

نعم مدينة تجارية

مخصص تنني مدينون *

ذمة البنك التجاري الأردني *

نعم جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٩)

نعم موظفين

* إن صافي الحركة على مخصص تنني المدينون كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤
٧٥٦.٠٥٤	٨١٦.٢٠٧
(٣٩.٨٤٧)	-
١٠٠.٠٠٠	١٠٠.٠٠٠
٨١٦.٢٠٧	٩١٦.٢٠٧

الرصيد بداية العام

الاطفاءات خلال السنة

الرصيد المكون خلال السنة ***

الرصيد نهاية العام

•• تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥ و ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة بإسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها ٢.٧٨٤.٣٩٩ دينار أردني ذلك أن الأراضي غير مسجلة بإسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل بإسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الاصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد أقاموا دعوى على البنك التجاري بإبطال اجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا بإستردادها، وعليه فإن البنك التجاري امتنع عن تجديد الوكالة لسنة أخرى، وقد قامت الشركة بالمباشرة برفع دعوى قضائية لاسترداد قيمة الأرض.

••• تم اخذ مخصص تنني مدينون خلال عام ٢٠١٤ بقيمة ١٠٠.٠٠٠ دينار اردني تخص فندق الكومودور (إيضاح - ٢٥).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

فيما يلي اعمار الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤
١٢٥.٩٠٩	٢٠٠.٨٧٣
٨١٣.١٩٥	٩٤٦.٢٥١
٩٣٩.١٠٤	٩٦٧.١٢٤

١ - ٣٦٠ يوم

٣٦١ - فما فوق

١٣- الإحتياطات وعلاوة الإصدار

الإحتياطي الإجباري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري 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 كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي 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 بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام

إن هذا الإحتياطي نتج عن اندماج الشركة مع شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور المساهمة العامة المحدودة وهو قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

علاوة الإصدار

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

١٤- الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

٢٠١٣	٢٠١٤
٢.١٨٣.٨١٨	٧٢٨.٧٥١
٦٥٥.٠٢٤	٨٣.١٩٩
٢.٨٣٨.٨٤٢	٨١١.٩٥٠

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١٥- القروض

- بنك الاتحاد

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة ٣.٥٠٠.٠٠٠ دينار أردني وبمعدل فائدة ٩.٢٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب أقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٢٦٤.٠٠٠ دينار أردني شامل الفوائد ويسدد القسط الأول بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٤ ويسدد القسط الأخير بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٧ وإن هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطع أراضي نوات الأرقام التالية (٢١٣٦، ٢١٥٧، ٢١٥٨) حوض الشميساني رقم ١٣.

- البنك التجاري الأردني

خلال عام ٢٠١٢ حصلت الشركة على قرض من البنك التجاري الأردني بقيمة ٨.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني لغايات تمويل تنفيذ أعمال الهيكل لمشروع إيكيا بمعدل فائدة ٨.٥% سنوياً ويعموله بمعدل ٠.٥% سنوياً، هذا ولم يتم استغلال كامل قيمة القرض، ويسدد القرض بموجب أقساط نصف سنوية عددها (١٢) قسط تبدأ اعتباراً من تاريخ ٢٠١٤/١/١ وهكذا حتى السداد التام، إن هذا القرض بضمان رهن أرض المشروع بقيمة ١٣.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني (رهن من الدرجة الأولى) وخلال عام ٢٠١٤ قامت الشركة بتسديد كامل رصيد القرض.

- البنك الأردني الكويتي

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٧.٩٠٠.٠٠٠ دينار أردني وبنسبة فائدة سنوية قدرها ٨% وبدون عمولة لغايات سداد مديونية البنك التجاري الأردني وتسدّد بموجب أقساط نصف سنوية بمبلغ ٩٥٠.٠٠٠ دينار أردني للقسط شاملاً الفائدة ويستحق القسط الأول بتاريخ ٣٠ أيار ٢٠١٥ وإن هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض رقم ٢٦٦ حوض النعاجية المقطاع رقم (٨) أراضي قرية الياودة.

إن تفاصيل هذه القروض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٣	
-	٨.٧٤٤.٢١٤	قرض بنك التجاري الأردني
٢.٦٨٤.٢٧٦	٣.٥٠٠.٠٠٠	قرض بنك الاتحاد
٨.٠٦٠.٨٦٥	-	قرض بنك التجاري الكويتي
١٠.٧٤٥.١٤١	١٢.٢٤٤.٢١٤	مجموع القروض
٢.٥١٣.١٦٣	١.٩٧٨.١٨٢	بازل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
٨.٢٣١.٩٧٨	١٠.٢٦٦.٠٣٢	القروض طويلة الأجل

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١٦- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
٦٧.٣١٩	٨٩.٤٩٠	مصاريف مستحقة
١٢٨.٥١٨	١٧٩.٢٨١	مخصص ضريبة دخل (إيضاح - ٢٠)
٥.٨٣٧	٥.٩٠٧	صندوق دعم البحث العلمي
٦١.٨٩٢	٦١.٨٩٢	رسوم الجامعات الأردنية
١٨١.٩٦٣	٢٥٢.٤٣٦	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٢٥٣.٤٣٣	٣٠٢.١١٧	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١١٢.٩٧٥	١١٦.٩٤٤	مخصص التزامات محتملة
٨١١.٩٣٧	١.٠٠٨.٠٦٧	

١٧- الدائنون والشبكات المؤجلة الدفع

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣٤.٣٢٠	٨.٥٨٠	شبكات مؤجلة الدفع
١.٠٧١.٢٣٠	٨٢١.٠٧٢	نعم دائنة تجارية
١.١٠٥.٥٥٠	٨٢٩.٦٥٢	

١٨- البنوك الدائنة

للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ٢.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني بفائدة سنوية ٨% تحتسب وتستوفى شهرياً وعمولة ٥%، إن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان الكفالة الشخصية للشركة وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ١٠٠.٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٨% سنوياً وعمولة ٠.٥% تحتسب وتستوفى شهرياً وإن هذه التسهيلات مستغلة لصالح النشاط التشغيلي لفندق الكومودور وإن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطع أراضي لفندق الكومودور، وأن قيمة الرهن بمبلغ ٥٠٠.٠٠٠ دينار أردني وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

وإن تفاصيل البنوك الدائنة كالتالي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
٩١.٣٨٨	٨٢.٨١٧	البنك الاردني الكويتي
١٨٧.٣٣٩	١٥٦.٢٦٩	البنك الاستثماري الاردني
١٠٠.٤٠٧	٥٤.٤٨٨	بنك الإتحاد
٣٧٩.١٣٤	٢٩٣.٥٧٤	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١٩- المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة بإجراء معاملات مع الشركات ومع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الشقيقة ضمن النشاطات الاعتيادية للشركة، إن جميع نم البيع المؤجلة والتمويلات الممنوحة للأطراف ذات العلاقة تعتبر عاملة ولم تأخذ لها أي مخصصات.

قامت الشركة خلال السنة بإجراء معاملات مع الجهات ذات العلاقة التالية:

العلاقة	
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
حليفة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م *

* خلال عام ٢٠١٤ تم بيع كامل حصص شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م (إيضاح - ٧).

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة :

بنود قائمة المركز المالي :

النعم المدينة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
٧٦٦.٦٥٠	٤٢٧.٩٩٦	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
٢٦.٢٤٣	٩١.٤٢٨	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٧٩٢.٨٩٣	٥١٩.٤٢٤	

٢٠١٣	٢٠١٤	
١.٢٤٥.١٩٦	-	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
١.٢٤٥.١٩٦	-	

إيرادات الإيجارات :

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٠.٨١٨	١١.١٧٢	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
٥٢.٤٨٤	٤٤.٢٥٥	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٦٣.٣٠٢	٥٥.٤٢٧	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

قامت الشركة خلال السنة بقيد البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:--		
٢٠١٤	٢٠١٣	
٢٤.٨٣٦	٢٦.٨٩٩	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
-	٤١.٥٠٠	الرواتب والمكافآت التي تقاضاها موظفو الإدارة العليا السابقة
١٧١.٦٠٠	٩٥.٤٦٧	الرواتب التي يتقاضاها موظفو الإدارة العليا

٢٠- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١١ أما بالنسبة للأعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٣ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة هذا ولم يصدر قرار الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

فرع الشركة في العقبة: تم تدقيق الحسابات حتى نهاية السنة المالية ٢٠١٠ وإما بالنسبة للأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

الشركات التابعة :

أنهت شركة آدم للاستثمارات العقارية، وضعها الضريبي حتى نهاية عام ٢٠١١ أما بالنسبة لسنة ٢٠١٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركات ولم تتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

شركة النبال للإسكان: تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٩ أما بالنسبة للأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

شركة براديس للمقاولات الانشائية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٠ أما بالنسبة للأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

شركة براديس للصناعات المعمارية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١١ أما بالنسبة للأعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للدائرة ولم تقم الدائرة بمراجعة السجلات المحاسبية حتى تاريخ إعداد القوائم المالية للشركة.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢٩.٠٤٥	١٢٨.٥١٨	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٢٩.٠٤٥)	(١٤.٧٦٣)	المسدد خلال العام
١٢٨.٥١٨	٦٥.٥٢٦	المخصص للسنة
١٢٨.٥١٨	١٧٩.٢٨١	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢١- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٥٥,٥١٤	-	إيرادات الغرف
٣٥,٧١٤	-	إيرادات الطعام والشراب
٥٨٣	-	إيرادات الأقسام الأخرى
٤,٠٧٨	-	إيرادات إيجار المحلات وأخرى
١٩٥,٨٨٩	-	

٢٢- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

٢٠١٣	٢٠١٤	
٧٧,٨٣٤	-	مصاريف الغرف
٩٠,٦١٢	-	مصاريف الطعام والشراب
٤٥,٩٧٢	-	مصاريف الصيانة
٩٩,٨٩٥	-	كهرباء ومياه ومحروقات
٤٥,٦٤٨	-	إستهلاكات
٣,٧٠٠	-	مصاريف هاتف وتلكس
٣٦٣,٦٦١	-	

٢٣- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠١٣	٢٠١٤	
٩,٢٩٩	٢٤,١٣٤	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٨,١٠٠	٣٦,٩١٣	إستهلاكات
١٥,٣٠٠	٢٧,٣٠٠	أتعاب مهنية واستشارات
٦,٤٢١	٩,٠٩٠	كهرباء ومياه
١,٦٧١	٨٤٢	متنوعة
٧٠,٧٩١	٩٨,٢٧٩	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٤ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣٣٧.٠١٧	٣٠١.٣٦٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٦.٨٩٩	٢٤.٨٣٦	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٤.٢١٠	٢٥.٩٨٩	أتعاب مهنية واستشارات
١٥.٨٧٥	١٧.٥٥٠	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
٥.١٦١	١١.٦٨٨	أتعاب معاملات
١٢.١٨٠	٢١.٣٧٧	تأمين صحي
١٨.٠٢٧	١٩.٦٨٣	مياه وكهرباء وهاتف
٥١.٢٦٤	٦.٨٤٧	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٣.١٨٠	٤.٠٣٤	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
٥٤.٢٦٧	٣٩.١٥١	إستهلاكات
١٠.٠٠٠	-	مكافأة المدير العام السابق
١٣.٢٣٧	١٨.٥٨٢	سفر وتنقلات
٥.٩٦٠	٥.٩٦٠	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
١٠.٠٠٠	١٠.٠٠٠	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإيداع
٦.٧١٧	٣.٧١٢	مصاريف أرض خان زبيب
٣.٩٩٤	٤.٠٠٨	مصاريف هجر القسطل
٤.٧٦٠	٢.٩٠٧	مصاريف نظافة
١٠.٨٧٠	٨.٦١٥	مصاريف صيانة
٣٠.٥١٤	٢٤.١٩٩	متنوعة
٦٣٤.١٣٢	٥٥٠.٥٠٧	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٥- صافي النشاط لفندق الكومودور

قامت الشركة بإيقاف نشاط فندق الكومودور وذلك لعمل الصيانة اللازمة له من بداية عام ٢٠١٤ ولم تمارس أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ اعداد القوائم المالية الموحدة.

٢٠١٣	٢٠١٤	
-	٢.٤٣٥	إيرادات تشغيل
-	(١١١.٥٦٧)	رواتب وأجور وملحقاتها
-	(٦٩.٨١٢)	مصاريف إدارية وعمومية
-	(١٠٠.٠٠٠)	مخصص تنلي مدينون
-	(٩٣.٧٧١)	مخصص تنلي ممتلكات ومعدات
-	(١٠.٨٥٣)	مخصص تنلي بضاعة
-	(٤٢.٩٤٧)	خسائر بيع اصول ثابتة
-	(٧٢.٦٧٢)	مصاريف أخرى
-	(٤٩٩.١٨٧)	

٢٦- الإيرادات الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
-	٤٥.٤٢٥	أرباح بيع اصول ثابتة
٧.٢١١	-	إيرادات توزيع أرباح أسهم
٢.٠٦٠	١.٨١٥	إيرادات أخرى
٩.٢٧١	٤٧.٢٤٠	

٢٧- المعاملات غير النقدية

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤
١.٠٩٩.٤١٥	١.٠٦٧.١١٦

التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة

٢٨- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٧١.٥٦٠ دينار أردني (٢٠١٣): ٦١.٥٤٠ ، وبلغت تأميناتها ٧.١٥٦ دينار أردني (٢٠١٣: ٦.١٥٤ دينار أردني) .

يضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٢٩- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٣٦.٥٣٢ دينار أردني (٢٠١٣ : ٣٦.٥٣٢ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٣.٦٥٤ دينار أردني (٢٠١٣ : ٣.٦٥٤ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٥.٠٠٠ دينار أردني (٢٠١٣ : ٥.٠٠٠ دينار أردني) وبلغت تأميناتها ٥٠٠ دينار أردني (٢٠١٣ : ٥٠٠ دينار أردني) .

٣٠- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٣.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبنية في الإيضاحات رقم ١٥، ١٨ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطات وعلاوة الإصدار والتغير المتراكم في القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

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 يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٢.٦٢٣.٣٤٨	١١.٠٣٨.٧١٥	المديونية
٥٥.٥٩٢.٢٠٣	٥٢.٩٤٠.٨٣٥	حقوق الملكية
%٢٣	%٢١	معدل المديونية / حقوق الملكية

ويعود هذا الانخفاض في نسبة معدل المديونية على حقوق الملكية الى زيادة حقوق الملكية نتيجة تحقيق ارباح خلال السنة.

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تتم إدارة مخاطر معدلات الفائدة للأموال المقترضة بشكل فعال.

تتمثل حساسية قائمة الدخل 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.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الموحدة للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

العملة		الزيادة بسعر الفائدة		الآثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١٤	٢٠١٣
		٢٥		٢٧.٥٩٧ +	٣١.٥٥٨ +

العملة		النقص بسعر الفائدة		الآثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١٤	٢٠١٣
		٢٥		٢٧.٥٩٧ -	٣١.٥٥٨ -

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 إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما بتاريخ التقرير.

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة ٥%:-

- لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ١٦٢.٧٣٤ دينار أردني تقريباً (٢٠١٣:- أعلى / أقل بواقع ٢١٦.٠٩٠ دينار أردني) نتيجة لمحفظه الشركة المصنفة كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

(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. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (١٩). 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 ومرادفات النقد.

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 الإستحقاق 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
٢٠١٤ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	١.٨٣٧.٧١٩	٢.٦٤٩.٦٦٩
أدوات تحمل فائدة	٨% - ٩.٢٥%	٢.٨٠٦.٧٣٧	١١.٠٣٨.٧١٥
المجموع	٤.٦٤٤.٤٥٦	٩.٠٤٣.٩٢٨	١٣.٦٨٨.٣٨٤
٢٠١٣ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	١.٩١٧.٤٨٧	٤.٧٥٦.٣٢٩
أدوات تحمل فائدة	٨% - ٩%	٢.٣٥٧.٣١٦	١٢.٦٢٣.٣٤٨
المجموع	٤.٢٧٤.٨٠٣	١٣.١٠٤.٨٧٤	١٧.٣٧٩.٦٧٧

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٣١ - معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار اموالها في الاسهم والسندات والاراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

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

إيرادات القطاع		(خسائر) / أرباح القطاع	
٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣
٤.٩٤٧.٥٨٨	٥.٠٨٧.٤٢٧	(٩٧٤.٦٠٨)	٢.٧١٠.٧٣١
٢.٤٣٥	١٩٥.٨٨٩	(٤٩٩.١٨٧)	(٣٥٦.٢١٠)
٦٤	(٩١.٤٣٩)	(١١٠.٤٥٧)	(١٧٥.٥٩٦)
٤.٩٥٠.٠٨٧	٥.١٩١.٨٧٧	(١.٥٨٤.٢٥٢)	٢.١٧٨.٩٢٥
قطاع العقارات			
قطاع الفنادق			
قطاع الاستثمارات المالية			
المجموع			

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع	
٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٤	٢٠١٣
٦١.٦٧٥.٢٣٥	٦٦.٧١٧.٤٤٠	١٣.٢٠٥.١٦٩	١٦.٣٣٤.١٣٥
١.٧٠١.١٥٩	١.٩٣٤.٤٩٩	١٩٩.٠٣٨	١٧٢.٣٠٧
٣.٢٥٤.٦٨٨	٤.٣٢١.٨٠٤	٢٨٤.١٧٧	٨٧٣.٢٣٥
٦٦.٦٣١.٠٨٢	٧٢.٩٧٣.٧٤٣	١٣.٦٨٨.٣٨٤	١٧.٣٧٩.٦٧٧
قطاع العقارات			
قطاع الفنادق			
قطاع الاستثمارات المالية			
المجموع			

٣٢ - المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢ شباط ٢٠١٥ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٣٣ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٣ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٤.