



التاريخ : 2016/3/20

السادة : بورصة عمان المحترمين

تحية طيبة و بعد

الموضوع : القوائم المالية الموحدة

بالإشارة للموضوع أعلاه نرفق طيه القوائم المالية الموحدة و تقرير المحاسب القانوني المستقل للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام و التقدير

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي و الإستثمار



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٠ آذار ٢٠١٦
الرقم المتسلسل: ١١٧٤
رقم الملف: ٤٠٧٦
الجهة المختصة: الادارة العامة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

صفحة	فهرس
١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٢	قائمة المركز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٥	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٢٩ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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 لغرض 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 وان 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 ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة 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 للشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ وادائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة ببيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

غوشه وشركاه
عبد الكريم قنيس
إجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
١٠ آذار ٢٠١٦

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح	٢٠١٥	٢٠١٤ (معدلة)
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	٦,٤٥٢	١٦,٦٩٤
مشاريع تحت التنفيذ	٥	٩,٦٣٠,٩٥٨	٧,٥٢٣,١٥٨
موجودات ضريبية مؤجلة	١٧	٥١٦,٩١٧	٣٩٤,٩١٩
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر	٦	٢٥٣,١٨٢	٢٥٣,٢٩٩
مجموع الموجودات غير المتداولة		١٠,٤٠٧,٥٠٩	٨,١٨٨,٠٧٠
موجودات متداولة			
مصاريف منقوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	٧	٧,٤٦٤	٣,٧٨٧
أراضي معدة للبيع	٨	٤٧٩,٤٠٠	٤٧٩,٤٠٠
شقق معدة للبيع	٩	٣٣٨,١٠٦	٥٠٦,٩٨٧
مدينون	١٠	٦١,٦٤٢	٨١,٦٣٣
نقد وما في حكمه	١١	٧٣,٦٩٢	١٧٤,١١٣
مجموع الموجودات المتداولة		٩٦٠,٣٠٤	١,٢٤٥,٩٢٠
مجموع الموجودات		١١,٣٦٧,٨١٣	٩,٤٣٣,٩٩٠
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠
علاوة إصدار	١٢	١,٥١٢,٣٨٩	١,٥١٢,٣٨٩
إحتياطي إجباري	١٢	٤١٤,٣٠٩	٤١٤,٣٠٩
إحتياطي إختياري	١٢	٢٥٩,٦٤٢	٢٥٩,٦٤٢
إحتياطي القيمة العادلة		(٢,٣٩٠,٣٨٤)	(٢,٣٩٠,٢٦٧)
خسائر متراكمة		(٤,٧٨٣,٣٠٠)	(٤,٠٨٧,٣٣٥)
مجموع حقوق الملكية		٧,٠١٢,٦٥٦	٧,٧٠٨,٧٣٨
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٣	٣١٣,٦٧٧	٨٦٢,٨٥٢
دائنون	١٤	٤٠,٧٧٧	٤٣,٤٨٦
قرض قصير الاجل	١٩	٦٢٨,٩٦٧	-
بنوك دائنة	١٨	٣,٣٧١,٧٣٦	٨١٨,٩١٤
مجموع المطلوبات المتداولة		٤,٣٥٥,١٥٧	١,٧٢٥,٢٥٢
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		١١,٣٦٧,٨١٣	٩,٤٣٣,٩٩٠

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٠١٤ (معللة)	٢٠١٥	ايضاح	
			الإيرادات التشغيلية
٢٧٨,٦٠٠	٥٧٧,٠٠٠		مبيعات شقق ومشاريع
(٢٣٣,٥٥٩)	(٤٨٦,٢٤٠)	٢٠	كلفة بيع شقق ومشاريع
٤٥,٠٤١	٩٠,٧٦٠		مجمّل الربح
(١٦٤,٥٣٥)	(١٨٩,٩٣٣)	٢١	مصاريف إدارية وعمومية
(٦٧,٠٢٤)	(٢٩٨,٧٥٧)		مصاريف مالية
(٢٤,٥٠٣)	(١١,١٠٢)		استهلاكات
-	(١٠٣,٠٠٠)		مصروف قضايا
١١,٥٠٣	(٦٢,٠٩٥)		إيرادات ومصاريف أخرى
(١٩٩,٥١٨)	(٥٧٤,١٢٧)		خسارة السنة قبل الضريبة
٢٧,٩٣٣	١٢١,٩٩٨	١٧	وفر ضريبة دخل
-	(٢٤٣,٨٣٦)	١٦	ضريبة الدخل
(١٧١,٥٨٥)	(٦٩٥,٩٦٥)		خسارة السنة
(١٣١)	(١١٧)		الدخل الشامل الآخر
(١٧١,٧١٦)	(٦٩٦,٠٨٢)		التغير في احتياطي القيمة العادلة
			اجمالي الدخل الشامل
(٠,٠١٤)	(٠,٠٥٨)		خسارة السهم:
١٢,٠٠٠,٠٠٠	١٢,٠٠٠,٠٠٠		خسارة السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة الإصدار	رأس المال
٧,٨٨٠,٤٥٤	(٣,٩١٥,٧٥٠)	(٢,٣٩٠,١٣٦)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(١٧١,٧١٦)	(١٧١,٥٨٥)	(١٣١)	-	-	-	-
٧,٧٠٨,٧٣٨	(٤,٠٨٧,٣٣٥)	(٢,٣٩٠,٢٦٧)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠
(٦٩٦,٠٨٢)	(٦٩٥,٩٦٥)	(١١٧)	-	-	-	-
٧,٠١٢,٦٥٦	(٤,٧٨٣,٣٠٠)	(٢,٣٩٠,٣٨٤)	٢٥٩,٦٤٢	٤١٤,٣٠٩	١,٥١٢,٣٨٩	١٢,٠٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٤ (معلقة)
اجمالي الدخل الشامل للسنة (معلقة)
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
اجمالي الدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	
		الأنشطة التشغيلية
(١٩٩,٥١٨)	(٥٧٤,١٢٧)	خسارة السنة قبل الضريبة
		تعديلات على خسارة السنة قبل الضريبة :
٢٤,٥٠٣	١١,١٠٢	استهلاكات
٦٧,٠٢٤	٢٩٨,٧٥٧	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٢,٧٨٨	١٩,٩٩١	المدينون
١٤,٠٨٢	(٣,٦٧٧)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
(٧٢,٧٩١)	(٢,٧٠٩)	دائنون
(٩٣,٧٧٦)	(٧٩٣,٠١١)	المصاريف المستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٢٥٧,٦٨٨)	(١,٠٤٣,٦٧٤)	النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٦٧,٠٢٤)	(٢٩٨,٧٥٧)	مصاريف مالية مدفوعة
(٣٢٤,٧١٢)	(١,٣٤٢,٤٣١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٢,٩٩٨)	(٨٦٠)	التغير في الممتلكات والمعدات
١٤٨,٤٦٩	(١,٩٣٨,٩١٩)	مشاريع تحت التنفيذ وشقق معدة للبيع
١٤٥,٤٧١	(١,٩٣٩,٧٧٩)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٣٢,٥٣٤	٣,١٨١,٧٨٩	البنوك الدائنة والقروض
٣٣٢,٥٣٤	٣,١٨١,٧٨٩	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
١٥٣,٢٩٣	(١٠٠,٤٢١)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٠,٨٢٠	١٧٤,١١٣	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
١٧٤,١١٣	٧٣,٦٩٢	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار هي شركة مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة بتاريخ ٣ تشرين الثاني ١٩٩٠ تحت الرقم (٢١٠)، لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة، أن رأس مال الشركة يبلغ ١٢.٠٠٠.٠٠٠ دينار مقسم إلى ١٢.٠٠٠.٠٠٠ سهم قيمة السهم الاسمية دينار أردني واحد.

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

إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان.

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ على القوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي
الشركة المتكاملة للوساطة العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٧	١٠٠ %	شراء وبيع العقارات وتطويرها وإدارتها وإفرازها واستصلاحها بالإضافة إلى أعمال السمسرة والوكالة والتأجير.

شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م)	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠ %	شراء وتملك اراضي واقامة شقق سكنية عليها وبيعها
--------------------------------	---------------------------	------	-------	--

وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية فإن :-

٢٠١٥	٢٠١٤	
١,٨٩١	٥,٩٩١	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
٤٠٢,٣٣٣	٣٩١,٤٦٦	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة عين رباط العقارية ذ.م.م
(٤,١٠٠)	(١٣,٢٦٥)	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م
١٧,٣٠٨	٥٠,٢٥٨	حصة الشركة من نتائج أعمال شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

أن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات التابعة ، وأهم قيود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

أ- الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٧,٠٤٢	٢,٩٩٢	مجموع الموجودات
١,٠٥١	١,١٠١	مجموع المطلوبات
٥,٩٩١	١,٨٩١	مجموع حقوق الملكية
٣,٩٠٠	-	ممتلكات ومعدات
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
(١٣,٢٦٥)	(٤,١٠٠)	خسارة السنة

ب- شركة عين رباط العقارية ذ.م.م

٢٠١٤	٢٠١٥	
٦٥٤,٨٣٦	٤٠٠,٣٨١	مجموع الموجودات
٢٨٢,٧٠٢	١٠,٩٣٩	مجموع المطلوبات
٣٧٢,١٣٤	٣٨٩,٤٤٢	مجموع حقوق الملكية
١٦٦,٦٨١	٦١,٥١٣	نقد وما في حكمه
٤٨٧,٦٥٥	٣٢٥,٢١٥	شقق معدة للبيع
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال
٥٠,٢٥٨	١٧,٣٠٨	ربح السنة

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هناك 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

التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

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 ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) - 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) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة

دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٢ - ٢٠١٤ والتي تتضمن التعديلات

١ كانون الثاني ٢٠١٦

على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ و ٧ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ و ٣٤ .

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٠) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والتي توضح ان الاعتراف بالربح او الخسارة الناتج عن بيع او المساهمة في الاصول بين المستثمر والشركات الزميلة او المشاريع المشتركة يعتمد على ما اذا كانت هذه الاصول المباعة او المساهمة تشكل اعمال.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٠ ، ١٢) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والتي توضح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناء توحيد المنشآت الاستثمارية.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (١) تعالج بعض المعوقات الملموسة التي يواجهها معدو التقارير المالية خلال ممارسة احكامهم اثناء عرض تقاريرهم المالية.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦ و ٤١) ، وهي التعديلات التي تتطلب محاسبة الموجودات الحيوية التي تستوفي تعريف محصول زراعي محصود من موجودات حيوية كمنتجات واللات ومعدات وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦).

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية الموحدة

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

اسس إعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

أساس توحيد البيانات المالية

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

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

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

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

تأخذ الشركة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في

المنشأة المستثمر بها أم لا بشكل كافٍ لمنحها السيطرة ، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

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

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما تكون مقتناه لغرض المتاجرة أو اختيرت لكي تصنف كذلك.

يتم تصنيف الموجودات المالية بغرض المتاجرة إذا:

- تم إقتنائها بشكل أساسي بهدف بيعها في المستقبل القريب.
 - تمثل جزء من محفظة أدوات مالية معلومة تديرها المجموعة وتشتمل على نمط فعلي لأداة مالية تحقق أرباح على المدى القصير.
 - تمثل مشتقة مالية لكنها غير مصنفة أو فعالة كأداة تحوط.
- يمكن تصنيف الموجودات المالية، غير تلك المحتفظ بها بغرض المتاجرة، كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند التسجيل المبني إذا:
- كان مثل هذا التصنيف يزيل أو يقلل بصورة كبيرة أي قياس أو احتساب غير متسق والذي من الممكن أن ينتج فيما لو لم يتم التصنيف على هذا النحو.
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية أو كلاهما، والتي يتم إدارتها وتقدير أدائها على أساس القيمة العادلة، طبقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة لدى الشركة حيث يتم الحصول على المعلومات حول مجموعة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية داخلياً بناءً على هذا الأساس:
 - كان الموجود المالي يمثل جزء من عقد يحتوي على مشتق متضمن واحد أو أكثر، وأن معيار المحاسبة رقم (٣٩) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس يسمح للعقد الكلي المجمع (الموجود أو IAS) (الدولي المطلوب) بتصنيفه كموجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمتها العادلة ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن إعادة التقييم في الأرباح والخسائر.

يتضمن صافي الربح أو الخسارة أي توزيعات للأرباح أو فائدة مستحقة من الأصل المالي ويتم إدراجها في بيان الدخل.

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 لاعتماد 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 إحتياطي 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

الإيرادات

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

- تتحقق الإيرادات من عمولات الوساطة العقارية عند اصدار الفاتورة وتقديم الخدمة للعملاء.

المصاريف

تتكون مصاريف البيع والتسويق بشكل رئيسي من التكاليف المنفقة لتسويق وبيع أراضي الشركة ويتم تصنيف المصاريف الأخرى مصاريف إدارية وعمومية.

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

النقد وما في حكمه

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

المدينون

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقرر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

الدائنون والمستحقات

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

الاستثمار في الأراضي المعدة للبيع

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

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم رسملة تكاليف الاقتراض على السحويات من القروض لتمويل هذه المشاريع .

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي الموحدة ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

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

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الزمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل الشامل الموحدة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الشركة المتكاملة لتطوير الاراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي ، ويشكل جوهرى كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهرى بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهرى 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 الاستهلاكات على أساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات والمعدات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن معدلات الاستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الاستهلاك السنوي	
٢٠%	اجهزة المساحة
٢٠%	الاجهزة الكهربائية والمكيفات
١٥%	الاثاث والمفروشات والديكورات
٢٠%	اجهزة الحاسوب والاتصالات
٢٥%	البرامج ومواقع الانترنت
١٥%	الأرماط
٢٥%	نظام إدارة خدمات العملاء
٢٥%	سيارات

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم 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، مجمل الربح والخسارة.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

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 للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها 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 ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحدة 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 الشامل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

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 للبديل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل 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 الموحدة معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- يتم إثبات خسارة تندي الاستثمارات في أراضي ، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التندي ويعاد النظر في ذلك التندي بشكل دوري.

- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية الموحدة والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تندي في قيمتها ويتم أخذ هذا التندي في قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة.

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

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 وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

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

الضرائب المؤجلة

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

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

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. إن الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم إدراجها ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة.

عقود الإيجار

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

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل الموحدة خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الإستيعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٩,٣٢٩	-	-	٩,٣٢٩
٣٢,٩٨٠	٣٩٠	-	٣٢,٩٨٠
١٠٥,٢٤٨	-	-	١٠٥,٢٤٨
٥٣,٩٤٥	٤٧٠	-	٥٣,٩٤٥
٢٤,٩٨٥	-	-	٢٤,٩٨٥
٢,٦٢٧	-	-	٢,٦٢٧
٢٠,٨٤٠	-	-	٢٠,٨٤٠
٢,٥٠٠	-	-	٢,٥٠٠
٢٥٢,٤٥٤	٨٦٠	-	٢٥١,٥٩٤
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٩,٣٢٨	-	-	٩,٣٢٨
٣١,٩٧٩	١,٥٥١	-	٣١,٩٧٩
٩٢,٦١٨	٨,٠٥٨	-	٩٢,٦١٨
٥٣,١٨٥	٧٦٠	-	٥٣,١٨٥
٢٤,٩٨٤	-	-	٢٤,٩٨٤
٢,٥١٩	١٠٨	-	٢,٦٢٧
٢٠,٨٣٨	-	-	٢٠,٨٣٨
-	٦٢٥	-	٦٢٥
٢٣٤,٩٠٠	١١,١٠٢	-	٢٤٦,٠٠٢
١٦,٦٩٤			
٦,٤٥٢			

القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٥- المشاريع تحت التنفيذ

يُمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع دابوق (رأس الجندي) ومشروع شارع مكة ومشروع الياسمين ومشروع الشميساني إن تفاصيل هذا البند هي كما يلي :-

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤,٦٧٢,٧٥٢	٤,٦٧٢,٧٥٢	مشروع دابوق (رأس الجندي) :
٣٠٢,٠٦٧	٣٠٢,٠٦٧	كلفة الأرض
٥,٦٣٣	٥,٦٣٣	تصاميم وإشراف
٤٨٤,٢٨٠	٤٨٤,٢٨٠	كلفة البنية التحتية (شق طرق)
١٧٢,٧٦٢	١٧٢,٧٦٢	أعمال الطرق والمدخل
٢٤,٠٧٤	٢٤,٠٧٤	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
٨,٢٠٢	٨,٢٠٢	إعلانات
٥,٦٦٩,٧٧٠	٥,٦٦٩,٧٧٠	أخرى
١,٥٠٥,٢٥٠	٣,٧٩٤,٢٥٤	مشروع شارع مكة:
٣٠٣	١٠٥,٣٠٧	كلفة الأرض *
٣٠٠	٥,٥٤٠	رسوم حكومية
٥٦,٠٨٦	٥٦,٠٨٧	مخططات وتحكيم
١,٥٦١,٩٣٩	٣,٩٦١,١٨٨	فوائد وعمولات بنكية مرسمة
١٠٨,٠٠٠	١٠٨,٠٠٠	مشروع الياسمين: **
١٥٧,٢٥٠	١٧٣,٤٠٠	كلفة الأرض
٥,٨٥٢	٥,٨٥٢	أعمال الحفر والبناء
١٩,٥٤٧	١٩,٥٤٧	تصاميم وإشراف
٨٠٠	١٠,٤٢٤	رسوم حكومية
٢٩١,٤٤٩	٣١٧,٢٢٣	مصاريف أخرى
٣٥٠,٠٠٠	-	مشروع الشميساني :
٣٧٨,٤٢٥	-	كلفة الأرض
٥,٢٠١	-	أعمال الحفر والبناء
٦,٩٢٠	-	تصاميم وإشراف
٧٤٠,٥٤٦	-	رسوم حكومية
٨,٢٦٣,٧٠٤	٩,٩٤٨,١٨١	إجمالي تكلفة مشاريع تحت التنفيذ
(٧٤٠,٥٤٦)	-	ينزل كلفة مشاريع منتهية ومحولة الى شقق معدة للبيع (إيضاح -٩)
-	(٣١٧,٢٢٣)	ينزل كلفة مشاريع مباحة (إيضاح -٢٠)
٧,٥٢٣,١٥٨	٩,٦٣٠,٩٥٨	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

* من ضمن مشاريع تحت التنفيذ أرض مشروع شارع مكة مسجلة باسم الشركة والسيدة امل الدباس مناصفة بعدما تم الاتفاق معها بتمويل تنفيذ المشروع عليها مناصفة وبحيث يبلغ مجموع التمويل المستحق على الشركة ١.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني وهو المبلغ المستحق من باقي بيع نصف قطعة الأرض. كما تم الاتفاق على أن تقوم الشركة بتقديم عشرة كفالات بنكية بقيمة ١٠٠.٠٠٠ دينار أردني للكفالة الواحدة بما مجموعه ١.٠٠٠.٠٠٠ دينار أردني وقد تم تسديد هذه الكفالات بالكامل. وبحيث تتحمل الشركة مصاريف نقل ملكية الأرض وأي مصروف حيث تم تسجيلها مناصفة، وخلال الربع الأول من عام ٢٠١٥ تم دفع مبلغ ٢.٢٦٥.٠٠٠ دينار أردني بدل قيمة نصف الأرض وبذل عطل وضرر للسيدة امل الدباس مقابل حصتها بالأرض وتم تسجيل الأرض باسم الشركة، وورثها لصالح بنك الاتحاد رهنا اصوليا من الدرجة الاولى لقاء التسهيلات الممنوحة من قبل البنك - (إيضاح - ١٨)، وبتاريخ ٢٨ حزيران ٢٠١٦ تم عمل اتفاقية شراكة واستثمار بين الشركة وشركة محمود السعودي واحمد السعودي وتم الاتفاق على أن تقوم شركة محمود السعودي واحمد السعودي بتصميم وإنشاء وبناء المشروع والإشراف على تنفيذه الى حين الانتهاء منه وتشطيبه كاملا ، بحيث يصبح للطرفين ٥٠% من اجمالي المشروع .

** خلال عام ٢٠١٥ تم بيع مشروع الياسمين بمبلغ ٣٧٢,٥٠٠ دينار اردني وحقت ارباح بمبلغ ٥٥,٢٧٧ دينار اردني.

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

القيمة		عدد الأسهم		
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	
١٩,٥٢١	١٩,٥٢١	١٣٠,١٤١	١٣٠,١٤١	الشركة الأردنية لصناعة الخرسانة (م.ع.م)
١,٢٧٨	١,١٦١	١٨٠	١٨٠	البنك العربي المحدود (م.ع.م)
٢٣٢,٥٠٠	٢٣٢,٥٠٠	١,١٦٢,٥٠٠	١,١٦٢,٥٠٠	الشركة المتكاملة للنقل المتعدد (م.ع.م)
٢٥٣,٢٩٩	٢٥٣,١٨٢			

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٧٢	١,١٤١	مصاريف مدفوعة مقدماً
٥٠٠	٥٠٠	تأمينات كفالات
١,٢٠٠	١,٢٠٠	تأمينات مستردة
١,٢١٥	٤,٦٢٣	نعم موظفين
٣,٧٨٧	٧,٤٦٤	

٨- الاراضي المعدة للبيع

تتضمن الاستثمارات في الاراضي المعدة للبيع أرض دير غبار تكلفتها ٥٠٤.٧٢٣ دينار اردني ، وبناءً على خبراء العقار المعتمدين في عام ٢٠١١ تبين أن القيمة السوقية للأراضي المعدة للبيع (دير غبار) أقل من القيمة الدفترية بمبلغ ٢٥.٣٢٣ دينار أردني مما أدى إلى أخذ مخصص تنفي بهذا المبلغ لتصبح تكلفة الأرض ٤٧٩.٤٠٠ دينار أردني.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يُتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٩- الشقق المعدة للبيع

* ان ارض مشروع الشميساني مسجلة باسم شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة)، حيث قامت الشركة خلال ٢٠١٢ شراء كامل حصص الشركاء في شركة عين رباط العقارية (ذ.م.م) بمبلغ ٣٥٠.٠٠٠ دينار اردني على اساس صافي حقوق الشركاء كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ والبالغة ٣٢١.٦٩٢ دينار اردني وقد تم اعتبار الفرق ما بين كلفة الشراء وصافي حقوق الشركاء والبالغة ٢٨.٣٠٨ دينار اردني زيادة في قيمة ارض مشروع الشميساني المملوك من تلك الشركة وخلال عام ٢٠١٤ تم الانتهاء من المشروع وتم بيع ٣ شقق خلال عام ٢٠١٥ وخمس شقق خلال عام ٢٠١٤ من اصل اثني عشر شقة وهي كما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥	
٧٤٠.٥٤٦	٥٠٦,٩٨٧	قيمة المشروع
-	١٣٦	إضافات خلال العام
(٢٣٣.٥٥٩)	(١٦٩,٠١٧)	كلفة الشقق المباعة (إيضاح - ٢٠)
٥٠٦,٩٨٧	٣٣٨,١٠٦	كلفة الشقق المعدة للبيع

١٠- المدينون

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٦,٣٦١	٦٦,٣٧٠	ذمم مدينة تجارية
(٤,٧٢٨)	(٤,٧٢٨)	مخصص تكدي ذمم مدينة
٨١,٦٣٣	٦١,٦٤٢	

١١- النقد وما في حكمه

٢٠١٤	٢٠١٥	
٣٣٧	٦,٣١٣	الصندوق
١٧٣,٧٧٦	٦٧,٣٧٩	نقد لدى البنوك
١٧٤,١١٣	٧٣,٦٩٢	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

١٢ - الاحتياطات

علاوة الإصدار:

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

الاحتياطي الاجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين.

الاحتياطي الاختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي وقد قرر مجلس الإدارة عدم إقتطاع أي نسبة خلال العام من الربح الصافي للشركة. أن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٣ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٩,٠١٤	٣٢,٧١٣	مصاريف مستحقة
٢٠٥,١٧١	٢٠٥,١٧١	امانات مساهمين
٤,٨٤٠	٩,٥٩٤	امانات الضمان الاجتماعي
٢٦٤	٥١٥	امانات ضريبة دخل
-	٧,٩٩٢	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح - ١٦)
٤٠,١٩٠	١,٠٠٠	دفعات مقبوضة مقدما
٣٨,٩١٠	٣٨,٩١٠	رسوم الجامعات الأردنية
١,٦٤٢	١,٦٤٢	صندوق دعم البحث العلمي
١٦,١٤٠	١٦,١٤٠	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
٥٢٦,٦٨١	-	مخصص قضايا
٨٦٢,٨٥٢	٣١٣,٦٧٧	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

١٤ - الدائنون

٢٠١٤	٢٠١٥
١٠,٥٦٧	٨,٠٠٨
٣٢,٩١٩	٣٢,٧٦٩
٤٣,٤٨٦	٤٠,٧٧٧

نعم تجارية

مطلوب الى جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٥)

١٥ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

العلاقة	الإسم
شقيقة	شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م
شقيقة	شركة الأليات الرائدة ذ.م.م
شقيقة	شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م
رئيس مجلس الإدارة	نقولا أبو خضر

يتكون المطلوب الى جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول كما يلي :

٢٠١٤	٢٠١٥
٢,٧٠٠	٢,٥٥٠
١٥٧	١٥٧
١٧٣	١٧٣
٢٩,٨٨٩	٢٩,٨٨٩
٣٢,٩١٩	٣٢,٧٦٩

شركة الأليات الرائدة ذ.م.م

شركة الخليج لتجارة الزيوت ذ.م.م

شركة نقولا أبو خضر وأولاده ذ.م.م

نقولا أبو خضر

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

٢٠١٤	٢٠١٥
٨,٤٠٠	٦,٠٠٠
٣٣,٠٠٠	٤١,٠٤٣

صرف بدل تنقلات لأعضاء مجلس الإدارة

الرواتب والعمولات والمكافآت التي نقاضها المدير العام

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

١٦- ضريبة الدخل

صدر قرار محكمة التمييز بإلزام الشركة بدفع مبلغ ٤٢٦.٦٨١ دينار أردني عن ضريبة دخل عامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ ، إلا ان الشركة تقدمت بإقامة دعوى إستئناف لدى محكمة قضايا ضريبة الدخل وكانت النتيجة برد الدعوى وخلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بدفع المبلغ وانهاء الوضع الضريبي لعامي ٢٠٠٥ و ٢٠٠٦ .

لم تَقم الشركة بإنهاء ضريبة الدخل لعام ٢٠٠٧ وذلك لمطالبة دائرة ضريبة الدخل مبلغاً وقدره ٣٢١,١٨٢ دينار أردني عن تلك الأعوام، وقد أستأنفت الشركة القرار وكانت النتيجة برد الاستئناف وخلال عام ٢٠١٥ قامت الشركة بدفع المبلغ وانهاء الوضع الضريبي لعام ٢٠٠٧.

أما بالنسبة للأعوام ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ ، ٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل، وتم احتساب ضريبة مؤجلة عن تلك السنوات بمبلغ وقدره ٣٦٦,٩٨٦ دينار اردني (إيضاح - ١٧)، اما بالنسبة لعام ٢٠١٣ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تَقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة السجلات المحاسبية للشركة حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة، اما بالنسبة لعام ٢٠١٤ فقد تم إنهاء الوضع الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وتم احتساب ضريبة مؤجلة بمبلغ وقدره ٢٧,٩٣٣ دينار اردني (إيضاح - ١٧).

انتهت الشركة المتكاملة للوساطة العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٠، واما بالنسبة لضريبة دخل للأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

انتهت شركة عين رباط العقارية ذ.م.م (شركة تابعة) وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٣ واما بالنسبة لضريبة دخل عام ٢٠١٤ قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ هذه القوائم المالية الموحدة.

ان تفاصيل ضريبة الدخل كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٤	
٢٣٥,٨٤٤	-	ضريبة الدخل عن سنوات سابقة
٧,٩٩٢	-	ضريبة الدخل عن السنة
٢٤٣,٨٣٦	-	

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

ان ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي (لشركة عين رباط "شركة تابعة")

٢٠١٤	٢٠١٥	
-	٢٥,٣٠٠	الربح المحاسبي
-	١٤,٦٦٢	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	٣٩,٩٦٢	الدخل الخاضع
-	٧,٩٩٢	
%١٤	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%١٤	%٣٢	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

١٧ - الموجودات الضريبية المؤجلة

- تم انهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام ٢٠٠٨، ٢٠٠٩، ٢٠١٠، ٢٠١١، ٢٠١٢، ٢٠١٤ وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بتدوير الخسائر عن تلك الاعوام بمبلغ وقدره ٢,٠٧٤,٦٤٤ دينار اردني وقد بلغت الموجودات الضريبية المؤجلة لتلك الاعوام مبلغ وقدره ٣٩٤,٩١٩ دينار اردني، ويحق للشركة تدوير تلك الخسائر الى ما لا نهاية حسب قانون ضريبة لعام ٢٠٠٩.

- تم احتساب الضريبة المؤجلة بنسبة ٢٠% من خسائر عام ٢٠١٥ البالغة ٦٠٩,٩٩٠ دينار اردني حيث بلغت الموجودات الضريبية مبلغ وقدره ١٢١,٩٩٨ دينار اردني علما بأن خسائر عام ٢٠١٥ يجوز تدويرها لمدة خمس سنوات ضريبة حسب تعديل المادة رقم (٨) من قانون الضريبة بحيث تفقد الشركة حقها بتدوير الخسائر بعد مضي خمس سنوات من عام ٢٠١٥.

ان تفاصيل الموجودات الضريبية المؤجلة كما يلي :

٢٠١٤ (معدلة)	٢٠١٥	
٣٦٦,٩٨٦	٣٩٤,٩١٩	الرصيد في ١ كانون الثاني
٢٧,٩٣٣	١٢١,٩٩٨	المكون خلال السنة
٣٩٤,٩١٩	٥١٦,٩١٧	الرصيد في ٣١ كانون الأول

١٨ - البنوك دائنة

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد بمبلغ ٧١٧,٠٠٠ دينار اردني ، وخلال عام ٢٠١٤ تم زيادة سقف التسهيلات بمبلغ ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني ، وتصبح نسبة الفائدة ٩% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا ويعمولة ٠.٢٥% سنويا ، وتسدد دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ تشرين الثاني ٢٠١٥، وبتاريخ ٢٦ اب ٢٠١٥ تم اعادة الجدولة وتحويل الرصيد البالغ ٩٣٢,٠٠٠ دينار اردني الى قرض (ايضاح - ١٩).

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية من قبل بنك الاتحاد بمبلغ وقدره ٣,١٥٠,٠٠٠ دينار اردني بحيث يتم رسمة الفوائد المقررة على التسهيلات للسنة الاولى لغاية ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وبعد هذا التاريخ تسدد الفوائد شهريا من مصادر الشركة الخاصة علما بأن الفائدة هي ٨,٧٥% سنويا تحتسب وتستوفى شهريا ويدون عمولة ، ويسدد رصيد التسهيلات دفعة واحدة بتاريخ ٣١ كانون الثاني ٢٠١٨، وهي بكفالة السيد نقولا جورج ابو خضر (رئيس مجلس الادارة)، وبرهن ارض شارع مكة قطعة رقم (١٣٩٣) من اراضي شمال عمان.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

١٩- قرض قصير الاجل

قامت الشركة بالاتفاق مع بنك الاتحاد بإعادة جدولة سقف التسهيلات الائتمانية البالغة ٩٣٢,٠٠٠ دينار اردني بتاريخ ٢٦ اب ٢٠١٥ الى قرض قصير الاجل ببيحيث يسدد بموجب أقساط شهرية قيمة كل قسط ١٠,٠٠٠ دينار اردني شامل الفائدة علما بأن الفائدة هي ٨,٧٥% تحتسب وتستوفى شهريا وبدون عمولة اعتبارا من تاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٥ وحتى السداد التام بإستثناء القسط الاخير الذي يمثل باقي رصيد القرض ويستحق بتاريخ ٣١ اب ٢٠١٦ ، حيث تتعهد الشركة بتحويل كامل إيرادات المشاريع الى حساب القرض في البنك حيث يقوم البنك بإستغلال هذه المبالغ في تسديد التسهيلات الائتمانية الممنوحة له مبكرا وسريان الاتفاقية كما هي.

٢٠- كلفة بيع شقق ومشاريع

٢٠١٤	٢٠١٥
٢٣٣,٥٥٩	١٦٩,٠١٧
-	٣١٧,٢٢٣
٢٣٣,٥٥٩	٤٨٦,٢٤٠

كلفة بيع الشقق (إيضاح - ٩)

كلفة بيع مشاريع (إيضاح - ٥)

٢١- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٤	٢٠١٥
٧٧,٨٨٧	٨٦,٢٨٠
٨,٤٠٠	٦,٠٠٠
١,٢٨٥	٢,٦٩٤
١٦,٦٤٢	١٥,٨١٧
٢٠,٤٠٠	١٩,٩٧٢
٢,٥٤٦	٩٩٧
١,٠٣٣	١,٧٥٨
١٨,٠٣٠	٩,٢٠٨
٩٧٢	٣,٤٧١
٣,١١٠	٢,٨١٦
٥,٤٧٠	٢,٦١٦
-	٢١,٧٥٦
٨,٧٦٠	١٦,٥٤٨
١٦٤,٥٣٥	١٨٩,٩٣٣

رواتب واجور وملحقاتها

تتقلات اعضاء مجلس الادارة

بريد وبرق وهاتف

رسوم ورخص حكومية

أتعاب مهنية واستشارات

ضيافة

قرطاسية ومطبوعات

إيجارات

صيانة

مصاريف مياه و كهرباء ومحروقات

دعاية وإعلان

مصاريف طوابع

متفرقة

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٢- تعديل القوائم المالية لعام ٢٠١٤

كما هو مبين في الايضاح رقم (١٦ و ١٧) حول القوائم المالية الموحدة فقد تم انتهاء الوضع الضريبي للشركة للاعوام ٢٠٠٨ ، ٢٠٠٩ ، ٢٠١٠ ، ٢٠١١ ، ٢٠١٢ ، ٢٠١٤ ، وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بتدوير خسائر عن تلك الاعوام بمبلغ وقدره ٢,٠٧٤,٦٤٤ دينار اردني وقد تم اثبات موجودات ضريبة مؤجلة بمبلغ وقدره ٣٩٤,٩١٩ دينار اردني وتحميلها الى الارباح والخسائر.

ان ارصدة قائمة الدخل الشامل الموحدة و ارسدة قائمة المركز المالي الموحدة قبل وبعد التعديل كما يلي :

الارصدة		
قبل التعديل	بعد التعديل	
-	٢٧,٩٣٣	وفر ضريبة الدخل
(١٩٩,٥١٨)	(١٧١,٥٨٥)	خسارة السنة
(١٩٩,٦٤٩)	(١٧١,٧١٦)	اجمالي الدخل الشامل
-	٣٩٤,٩١٩	موجودات ضريبة مؤجلة
١,٦٤٠,٨٣٩	١,٢٤٥,٩٢٠	مجموع الموجودات المتداولة
٩,٠٣٩,٠٧١	٩,٤٣٣,٩٩٠	مجموع الموجودات
(٤,٤٨٢,٢٥٤)	(٤,٠٨٧,٣٣٥)	الخسائر المتراكمة
٧,٣١٣,٨١٩	٧,٧٠٨,٧٣٨	مجموع حقوق الملكية
٩,٠٣٩,٠٧١	٩,٤٣٣,٩٩٠	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

٢٣- 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 الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٤.

إن هيكل رأس مال الشركة تضم حقوق الملكية العائد للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال، واحتياطيات والتغير المتراكم في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة 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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨١٨,٩١٤	٤,٠٠٠,٧٠٣	المديونية
٧,٧٠٨,٧٣٨	٧,٠١٢,٦٥٦	حقوق الملكية
%١١	%٥٧	معدل المديونية / حقوق الملكية

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

إدارة مخاطر سعر الفائدة

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

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

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

العملة	الزيادة بسعر الفائدة	الأثر على خسارة السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١٤ ٢٠١٥
	٢٥	٢,٠٤٧ - ١٠,٠٠٢ -

العملة	النقص بسعر الفائدة	الأثر على خسارة السنة
دينار أردني	(نقطة مئوية)	٢٠١٤ ٢٠١٥
	٢٥	٢,٠٤٧ + ١٠,٠٠٢ +

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.

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

تحليل حساسية أسعار استثمارات الملكية

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

في حال كانت أسعار استثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى/أقل بنسبة ٥% لأصبحت احتياطات حقوق الملكية للشركة أعلى/أقل بواقع ١٢,٦٥٩ دينار (٢٠١٤: أعلى/أقل بواقع ١٢,٦٦٥ دينار) نتيجة لمحفظه الشركة.

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

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 (١٥). وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

إدارة مخاطر السيولة

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

الشركة المتكاملة لتطوير الأراضي والاستثمار

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشقة . 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
٢٠١٥ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٣٥٤,٤٥٤	-	٣٥٤,٤٥٤
أدوات تحمل فائدة	٤,٠٠٠,٧٠٣	-	٤,٠٠٠,٧٠٣
المجموع	٤,٣٥٥,١٥٧	-	٤,٣٥٥,١٥٧
٢٠١٤ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٩٠٦,٣٣٨	-	٩٠٦,٣٣٨
أدوات تحمل فائدة	٨١٨,٩١٤	-	٨١٨,٩١٤
المجموع	١,٧٢٥,٢٥٢	-	١,٧٢٥,٢٥٢

٢٤ - التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

إيرادات القطاع		خسائر القطاع	
٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤
٥٧٧,٠٠٠	٢٧٨,٦٠٠	(٦٩١,٨٦٥)	(١٥٨,٣٢٠)
-	-	-	-
-	-	(٤,١٠٠)	(١٣,٢٦٥)
٥٧٧,٠٠٠	٢٧٨,٦٠٠	(٦٩٥,٩٦٥)	(١٧١,٥٨٥)

قطاع الاستثمارات في العقارات

قطاع الاستثمارات المالية

قطاع عمولات الوساطة العقارية

المجموع

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

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع	
٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤
١١,١١١,٦٣٩	٩,١٧٣,٦٤٩	٤,٣٥٤,٦٣٢	١,٧٢٤,٧٢٧
٢٥٣,١٨٢	٢٥٣,٢٩٩	-	-
٢,٩٩٢	٧,٠٤٢	٥٢٥	٥٢٥
١١,٣٦٧,٨١٣	٩,٤٣٣,٩٩٠	٤,٣٥٥,١٥٧	١,٧٢٥,٢٥٢

قطاع الاستثمارات في العقارات

قطاع الاستثمارات المالية

قطاع عمولات الوساطة العقارية

المجموع

(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(بالدينار الأردني)

٢٥- المصادقة على القوائم المالية
تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٠ آذار ٢٠١٦ وتمت الموافقة على إصدارها.

٢٦- أرقام المقارنة
تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٤ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٥.