



UNION LAND
DEVELOPMENT

الاتحاد
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 : gen.1 /2014/93

التاريخ : 2014/4/29

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

تحية واحتراما وبعد ،،

تجدون طيه القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة لشركة الاتحاد

لتطوير الأراضي لفترة الثلاثة أشهر المنتهية كما في 31 آذار 2014 .

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

المدير العام
محمد العلوي

م.ع.م
٢٠١٤

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٩ - ٢٠١٤
الرقم المتسلسل: ٤٤٤
رقم الملف: ٤١٧٧
الجهة المختصة: المثلث المثلثي

شركة الإتحاد للتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

صفحة	فهرس
١	تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة
٢	قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة
٣	قائمة الدخل المرحلية الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة
٧ - ٣٠	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية الموحدة

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤوليتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل منقّق الحسابات المستقل للمنشأة". تشمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدى رأي حولها.

النتيجة

بناء على مراجعتنا ، لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية الموحدة المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

لفت انتباه

تجاوزت الخسائر المتراكمة للشركة التابعة (شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م) أكثر من ٧٥% من رأسمالها إلا أنه تم اعداد البيانات المالية لها على أساس مبدأ الإستمرارية، وسنداً لإحكام المادة (٧٥) من قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته فيجب تصفية هذه الشركات إلا اذا قررت الهيئة العامة في اجتماع غير عادي زيادة رأسمالها لمعالجة وضع الخسائر أو إطفائها بما يتفق مع معايير المحاسبة والتدقيق الدولية المعتمدة على ان لا يزيد محمل الخسائر المتبقية على نصف رأسمال الشركة في كلتا الحالتين.

غوشة وشركاه
عبد الكريم فلاح
اجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٨ نيسان ٢٠١٤

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣		٢٠١٤	إيضاح
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
٤,٣٠٤,٦٢٩	٤,٢٩٦,٣٩٠	٤	ممتلكات و معدات
٧,٤٢٩,٧٨٧	٧,٤٣٤,٥٣٦	٥	مشاريع تحت التنفيذ
٢٨,٣٠٤,٥٢٤	٢٨,٢٥٦,٨٦٣	٦	إستثمارات في أراضي
٣,٠٨٥,٤٣٨	٣,٠٨٥,٤٣٨	٩	استثمار في شركة خليفة
٤,٢٢٦,٨٠٤	٤,٣٧٢,٨٥٢	٧	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢,٠٠٥,٢٢٤	٢,٠١٨٢,٤٢٩	٨	مباني مزجزة والمساكن
١,٢٤٣,١٩٦	١,٢٤٥,١٩٦		نعم شركات خليفة
٦٨,٧٤٥,٦٢٢	٦٨,٨٦٣,٤٠٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
٢٧٦,٠٤٧	٣١٢,٤٤٢		مصاريف متنوعة مغنا وحسابات مدينة أخرى
٧١,٠٠٧٦	٨٤,٦٢٥	١٠	إيرادات مستحقة القبض
١٣٦,٢٠٧	١٢٣,٧٨٩		بضاعة
٣,٧١٧,٩٣٦	٣,٤٠٣,٧٩٥	١١	مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل
٣١,٧٥٥	٨,٣٧٧		نقد وما في حكمه
٤,٦٢٨,١٢١	٣,٩٣٢,٩٩٩		مجموع الموجودات المتداولة
٧٢,٩٧٣,٧٤٣	٧٢,٧٩٦,٤٠٣		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	١	رأس المال
٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩		صدوة إصدار
١,٥٦٥,١٩٩	١,٥٦٥,١٩٩		إحتياطي إيجاري
١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥		إحتياطي إختياري
١,٣٠٩,٢٨٧	٢,٣٠٩,٢٨٧		إحتياطي عام
١,٧٦٣,١٩٠	١,٨٢٤,٦٣٧		إحتياطي القيمة العادلة
٣,١٢٩,٩٩٤	٣,٨٩٤,٩١٣		أرباح متوزعة
٥٥,٥٩٢,٠٠٢	٥٦,٣٩٨,١٦٩		مجموع حقوق الملكية
١,٨٦٢	١,٨٦٢		حقوق غير مسيطر عليها
٥٥,٥٩٤,٠٠٠	٥٦,٤٠٠,٠٣٢		مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها
إيرادات مقبوضة مقدماً وموجلة			
١,٠٢٦٦,٠٢٧	٩,٣١٢,٢٩١	١٢	مطلوبات غير متداولة
١٠,٢٦٦,٠٣٢	٩,٣١٢,٢٩١		قروض طويلة الأجل
مجموع المطلوبات غير المتداولة			
مطلوبات متداولة			
٨١١,٩٣٧	٩٥٨,٢٩٨		مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢,١٠٥,٥٥٠	١,٤٤٧,٢٨٦		دائنون وشيكات موجلة الدفع
١,٩٦٨,١٨٢	٢,٩٠٠,٨٠٠	١٢	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٧٩,١٣٤	٣٨٥,٤٨٠	١٣	بنوك دائنة
٤,٢٧٤,٨٠٣	٥,٦٩١,٨٦٤		مجموع المطلوبات المتداولة
٧٢,٩٧٣,٧٤٣	٧٢,٧٩٦,٤٠٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤	للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣
الإيرادات التشغيلية :	
إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري	٥٥.٨٠٢
إيرادات تشغيل فندق الكومودور	١.٩٦٨
إيرادات بيع أراضي	٦٠.٠٠٠
إيرادات الإيجار	١.٤٦٦.٦٩١
مجموع الإيرادات التشغيلية	١.٥٨٤.٤٦١
يغزل : التكاليف التشغيلية :	
تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري	(٢١.٦٣٢)
تكاليف تشغيل فندق الكومودور	(٣٥.٨١٣)
كلفة بيع أراضي	(٥٢.٩٤٠)
كلفة إيرادات الإيجار	(١٨٢.٨٧٠)
مجموع التكاليف التشغيلية	(٢٩٣.٢٥٥)
مجمول الربح	١.٢٩١.٢٠٦
مصاريف إدارية وعمومية	(١٤٨.٨٩٢)
مصاريف مالية	(٢٤١.١٨٣)
مصاريف تمويل الهامش	(٢٦.٤٦٠)
ربح / (خسارة) الفترة قبل الضريبة	٨٧٤.٦٧١
ضريبة دخل	(١١٩.٧٥٢)
ربح / (خسارة) الفترة	٧٥٤.٩١٩
ربح / (خسارة) الفترة تعود الى :	
اصحاب الشركة الام	٧٥٤.٩١٩
حقوق غير مسطر عليها	-
ربح / (خسارة) السهم :	
ربح / (خسارة) السهم - دينار / سهم	٠.٠١٨
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٤٢.٩٢٨.٧٤١
	٤٢.٠٦٥.١٢٩

إن الإيضاحات المرفقة تشكّن جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية الموحدة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٣

٢٠١٣ ٢٠١٤

٧٥٤.٩١٩ (٣٠٩.١٧١)

ربح / (خسارة) الفترة

يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى

خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة

التغير في احتياطي القيمة العادلة

مجموع الدخل الشامل للفترة

- (٨٩.٧٧٠)

٧٥٤.٩١٩ (٣٩٨.٩٤١)

٥١.٠٤٧ ٢.٨٧٣.٩٢٣

٨٠٥.٩٦٦ ٢.٤٧٤.٩٨٢

مجموع الدخل الشامل يعود الى :

اصحاب الشركة الام

حقوق غير مسيطر عليها

٨٠٥.٩٦٦ ٢.٤٧٤.٩٨٢

- -

٨٠٥.٩٦٦ ٢.٤٧٤.٩٨٢

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير مسجلة عليها	المجموع	إرباح متوقعة	تخطيطي القيمة			تخطيطي عام	تخطيطي تخفيري	تخطيطي احتياطي	أسهم جزئية	مطلوب الإصدار	رأس المال
				المعقولة	التيقن	التيقن						
٥٥,٥٩٤,١١٦	١,٨٦٣	٥٥,٥٩٦,٩٧٩	٣,١٣٩,٩٩٤	١,٧٦٣,١٩٠	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	١,٣٠٩,٢٨٧	-	-	-	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٦
٨,٥٠٩,٩٦٦	-	٨,٥٠٩,٩٦٦	٧٥٤,٩١٩	٥١٠,٥٢٧	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٦,٤٠٤,٠٨٢	١,٨٦٣	٥٦,٤٠٥,٩٤٥	٣,٨٩٤,٩١٣	١,٨١٤,٢٣٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	١,٣٠٩,٢٨٧	-	-	-	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٦
٥٢,٣١٥,٧٢٦	١,٧٣٥	٥٢,٣١٧,٤٦١	١,٨٣٦,٧٢٨	٦٦٣,٧٧٥	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٣٦,٣٣٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٤,٥٥٢,٥٢٨)	-	-	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
٢,١٨٤,٩٨٢	-	٢,١٨٤,٩٨٢	(٣٩٨,٥٤١)	٢,٥٨٣,٥٢٣	-	-	-	-	-	-	-	-
٥٤,١٩٠,٧٠٨	٢,٧٣٥	٥٤,١٩٣,٤٤٣	١,٤٣٨,١٨٧	٢,٥٨٣,٥٢٨	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٣٦,٣٣٥	١,٣٠٩,٢٨٧	(٤,٥٥٢,٥٢٨)	-	-	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

للتلاثة أشهر المنتهية للتلاثة أشهر المنتهية		
في ٣١ آذار ٢٠١٤	في ٣١ آذار ٢٠١٣	
		الأنشطة التشغيلية
٨٧٤,٦٧١	(٢٩٨,٩٤١)	مجموع الدخل الشامل المحول الى الارباح المدورة
		تعديلات على ربح / (خسارة) الفترة :
٢١٥,٥٧٦	٤٦,١٧٤	استهلاكات
٢٤١,١٨٣	٢٠٤,٤٩٤	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٣١٤,١٧١	(٤٠٣,٦٦٤)	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل و دعم الشركات الحليفة
(١٣,٥٤٩)	٥٦,٦٣٢	إيرادات مستحقة القبض
٧,٥١٨	٨١٩	ايبضاعة
(٣٦,٣٩٩)	(٢٧١,٢٢٦)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٣٤٦,٧٣٦	٨٨٢,٠٨٧	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
٢٦,٦٠٧	(٨٠,٠٥٣)	المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى
(١,٤٤٦,٦٢٦)	١,٢١٥,١٤٤	الإيرادات المقبوضة مقدماً ومؤجلة
٥٢٤,٨٩١	١,٢٤٦,٤٦٦	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٤١,١٨٣)	(٢٠٤,٤٩٤)	مصاريف مالية
-	(١٨,١٠٠)	ضريبة دخل مدفوعة
٢٨٣,٧٠٨	١,٠٢٣,٩٧١	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	٧٨,٢٠٢	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
-	(٣,٩٢٩,٦١٧)	استثمار ومطلوب من شركة تابعة محتفظ بها برسم البيع
٥٢,٦٧١	٥٢,٦٧٧	إستثمارات في اراضي
(٤,٧٤٩)	١,٠٩٥,٠٧٦	مشاريع تحت التنفيذ
(٩,٩٣٢)	(٤٠٠)	شراء ممتلكات ومعدات
-	٧,٥٩٤	المتحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٢٠,٣٠٠)	-	مباني مؤجرة بالصافي
(٢٨٢,٣١٠)	(٢,٦٩٦,٤٦٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
٦,٣٤٦	(١٩٠,٦٩٦)	الأنشطة التمويلية
(٣١,١٢٢)	١,٩١٢,١٠٤	البنوك الدائنة
(٢٤,٧٧٦)	١,٧٢١,٣٠٨	المفروض
(٢٣,٣٧٨)	٤٨,٨١٢	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٣١,٧٥٥	٢٦,٠٩٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٣٧٧	٧٤,٩٠٨	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
		النقد وما في حكمه ٣١ آذار

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "شركة" 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 الى 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 للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤ على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية:

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للاسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنسانية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	١٠٠%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	القيام بأعمال الاستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذيبان للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠%	تملك الأراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الاسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٣	٩٧.٥%	ادارة وإنشاء المجمعات التجارية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (ببيع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ بلغت ٤٢.٥٧٢ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ : (١٤٨.٧٠٤) دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
(١٠٣.٨٦٩)	٤٥.٢٤٤	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(٣١٤)	(٧٢)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(١٢١)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٨٠)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذبيان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٩.٥٣٠)	(٢.٤١٤)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
(١٢١)	(٤٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٢١)	(٤٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة المالحة 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)	٤٢.٥٧٢	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ مبلغ ١٧.٨٤٤.٨٤٩ دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ : ١٧.٨٠٢.٢٧٧ دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
٥.٧٥٧.٧٤٢	٥.٨٠٢.٩٨٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٩.١١٩	٤٧٩.٠٤٧	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥.٨٤١.٠٧٥	٥.٨٤١.٠٧٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٢٩.٢٠٤	٢٩.٢٠٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذبيان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٥.٨١٨)	(٨.٢٣٢)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٤٨٩	٤٤١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥١٤	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥٠٧	٤٦٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥١٤	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٣٢١	٣٢١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥.٦٩٩.٦١٠	٥.٦٩٩.٦١٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١٧.٨٠٢.٢٧٧	١٧.٨٤٤.٨٤٩	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ هي كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٦.٦٣٢.٣٤٥	٦.٦٣٣.٠٢١	مجموع الموجودات
٨٧٤.٦٠٣	٨٣٠.٠٣٥	مجموع المطلوبات
٥.٧٥٧.٧٤٢	٥.٨٠٢.٩٨٦	مجموع حقوق الملكية
٣٠.٠٠٠	٣٠.٠٠٠	رأس المال
١٩٠.٩٠٩	٦٤.٤٨٧	مجموع الإيرادات
(١٠٣.٨٦٩)	٤٥.٢٤٤	ربح الفترة / (خسارة) السنة
٩٥٥.١٢٣	٩٤٨.٤٠٥	مباي مؤجرة بالصافي
٢٢٩.٨٨٠	٢٢٩.٠١٩	ممتلكات ومعدات
٥.٣٠٣.٥٢٧	٥.٣١٩.٤٨١	مطلوب من جهات ذات علاقة

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٣	
٨٦٣.٠٣٥	٨٦٣.٠٢٩	مجموع الموجودات
٣٨٣.٩١٦	٣٨٣.٩٧٩	مجموع المطلوبات
٤٧٩.١١٩	٤٧٩.٠٥٠	مجموع حقوق الملكية
(٣١٤)	(٧٢)	خسارة الفترة / السنة
٥٠.٠٠٠	٥٠.٠٠٠	رأس المال المدفوع
٨٨	٧٩	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
(٣٤.٠٠٧)	-	خسارة الفترة / السنة
٦.٥٣٧.٤٥٧	٦.٥٣٧.٤٥٧	استثمارات في أراضي
١٥٠.٠٠٠	١٥٠.٠٠٠	رأس المال المدفوع

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

ث - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م.

٢٠١٣	٢٠١٤	
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	مجموع الموجودات
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	-	خسارة الفترة / السنة
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ج - شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م.

٢٠١٣	٢٠١٤	
٣٦٤,٤٨٦	٣٨٨,٤٨٦	مجموع الموجودات
٣٦٤,٤٨٦	٣٨٨,٤٨٦	مجموع حقوق الملكية
(١٨٠)	-	خسارة الفترة / السنة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ح - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م.

٢٠١٣	٢٠١٤	
٨,٢٣٩	-	مجموع الموجودات
١٤,١٥٧	-	مجموع المطلوبات
(٥,٨١٨)	-	مجموع حقوق الملكية
(٩,٥٣٠)	(٢,٤١٤)	خسارة الفترة / السنة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رأس المال

خ - شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م.

٢٠١٣	٢٠١٤	
١,٠٠٠	٤٤١	مجموع الموجودات
٥١١	-	مجموع المطلوبات
٤٨٩	٤٤١	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	(٤٨)	خسارة الفترة / السنة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يُتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

د - شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
١.٠٠٠	٤٦٦	مجموع الموجودات
٤٨٦	-	مجموع المطلوبات
٥١٤	٤٦٦	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	(٤٨)	خسارة الفترة / 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 الفترة / السنة
٦٤٨.٣٨١	٦٤٨.٣٨١	إستثمارات في أراضي وعقارات
١.٠٠٠	١.٠٠٠	رأس المال

ر - شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

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

ز - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٣	٢٠١٤	
٤٨٩.٧١٦	٥١٣.٧١٦	مجموع الموجودات
٥٣٨.٤٥٩	٥٣٨.٤٥٩	مجموع المطلوبات
(٤٨.٧٤٣)	(٢٤.٧٤٣)	مجموع حقوق الملكية
(٢٠٠)	-	خسارة الفترة / 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 .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ 'التقارير المالية المرحلية' .

تم عرض القوائم المالية المرحلية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموحدة ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه لعدم انطباقها على البيانات المالية للشركة :

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ

من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الجديدة والمعدلة

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٩) : تعريف خطط منافع الموظفين ومساهمة

الموظفين في تلك الخطط

١ تموز ٢٠١٤

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

أساس توحيد البيانات المالية الموحدة

تتألف البيانات المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي 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 نقل 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 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 استبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الأصول والالتزامات وحقوق الملكية والأرباح والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات الداخلية بين الشركة والشركات التابعة عند التوحيد.

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 المفاولة 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.

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الأصلي بعد تنزيل مخصص لفاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص ثنائي الذمم المدينة عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة.

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الاستثمارات في الأوراق المالية

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 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 الشامل الموحدة.

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

الاستثمارات في الأراضي

إستناداً إلى المعيار الدولي رقم ٤٠، حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالكلفة 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.

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 باستلام دفعات عن توزيعات أرباح من تلك الإستثمارات.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

الإستثمارات العقارية

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

المشاريع تحت التنفيذ

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً 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 الانخفاض 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 الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات من خلال بيان الدخل الشامل المرحلية 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، إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

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 المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية . ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت للشركة الأم وجميع الشركات التابعة ما عدا شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور فإنها تتبع طريق القسط المتناقص. إن معدلات الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الموجودات هي على النحو الآتي :

معدل الإستهلاك السنوي	
٢ %	مباني وهناجر
٩ - ١٢ %	أثاث ومفروشات
١٢ - ١٥ %	آلات ومعدات
١٥ %	أجهزة حاسوب
١٠ %	أجهزة تدفئة وتبريد
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
١٥ %	سيارات
٩ - ٢٥ %	تجديدات وتحسينات

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 المرحلية 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 المرحلية الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(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 القابلة 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 ناقصا 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 الانخفاض مباشرة في قائمة الدخل الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

الذمم الدائنة 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 المقننة لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المبنية كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق. تراجع المخصصات وتعديل في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة إذا انعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

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 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 التزامات قضائية إستناداً لرأي المستشار القانوني للشركة.
- مخصص تدني مدينون حيث يتم مراجعة مخصص الديون ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني ويعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الموحدة للسنة.
- تقوم الإدارة باعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل المرحلية 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 المرحلية الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويقها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الإستراراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق ، يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية موجلة 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 الموحد الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل المرحلية الموحدة .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يبيع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات		
	كما في ٣١ آذار ٢٠١٤	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
التكلفة :		
الرصيد في أول المدة	٦.٨١٦.٨١٦	٦.٧٩٣.٩٠٧
الإضافات	٩.٩٣٢	٣٠.٤٥٥
الإستبعادات	-	(٧.٥٤٦)
الرصيد في نهاية المدة	٦.٨٢٦.٧٤٨	٦.٨١٦.٨١٦
مجمع الاستهلاك :		
الرصيد في أول المدة	٢.٥١٢.١٧٧	٢.٤١٢.٢٦٧
إستهلاكات	٢٣.١٨١	٩٩.٩٦٥
الإستبعادات	-	(٥٥)
الرصيد في نهاية المدة	٢.٥٣٥.٣٥٨	٢.٥١٢.١٧٧
صافي القيمة الدفترية	٤.٢٩١.٣٩٠	٤.٣٠٤.٦٣٩

• من ضمن الأراضي المشار إليها أعلاه أراضي مرهونة لصالح بنك الإتحاد والبنك التجاري الأردني 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 أردني وبينما تبلغ كلفة هذه الاراضي والمباني حسب السجلات مبلغاً وقدره ٣.٩٤٨.٩٢٨ دينار اردني.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٥- المشاريع تحت التنفيذ

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

٢٠١٤	٢٠١٣
مشروع قلل ام الكندم * :	
كلفة الأرض	١.٨٣١.٥٠٠
تصاميم وإشراف	١٢٩.٣٨٣
رسوم ورخص	٢٨٥.٢٢٨
تكاليف أعمال البناء وأخرى	٥.٥٨٣.٥٨٥
قوائد وعمولات بنكية مرسمة	٩٣٦.١٩٤
	٨.٧٦٦.٨٤٠
ينزل : كلفة القلل المباعة	(٨.١٢٦.٩٦١)
	٦٣٧.٩٢٩
مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :	
كلفة الأرض	١.٣٨١.٨٤٨
تصاميم وإشراف	٨٦.٢٠٠
رسوم ورخص	٣٤٦.٣٨٦
تكاليف أعمال البناء وأخرى	٥.٠٣٩.٨٢٣
قوائد وعمولات بنكية مرسمة	١.٥٤٠.٤٠٠
	٨.٣٩٤.٦٥٧
ينزل : مخصص تدني مشاريع تحت التنفيذ	(١.٦٠٠.٠٠٠)
	٦.٧٩٤.٦٥٧
مشروع مبنى إيكيا:	
كلفة الأرض	٦١٤.٦٧٤
تصاميم وإشراف	٣٩١.٦٠٨
رسوم ورخص	٢.٢٢٤.٢٠٢
قوائد وعمولات بنكية مرسمة	٦٦٣.٤٨٨
تكاليف أعمال بناء وأخرى	١٤.٢٥٠.٠٨٥
	١٨.١٥٤.١١٧
ينزل : المحول الى مباني مؤجرة بالتصافي	(١٨.١٥٤.١١٧)
	-

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتم)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

مشروع عبود (٥) :		
كافة الأرض	٣,٥٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠
مخططات وتصاميم	١٦٠,٣٣٩	١٦٠,٣٣٩
رسوم ورخص	٢٣,٣٨٤	٢٣,٣٨٤
اعمال حفر	٢٤٧,٩٠٠	٢٤٧,٩٠٠
أخرى	١٤,٦١٤	١٤,٦١٤
	٣,٩٤٦,٢٣٧	٣,٩٤٦,٢٣٧
ينزل : كافة مشاريع مباحة	(٣,٩٤٦,٢٣٧)	(٣,٩٤٦,٢٣٧)
	-	-
	٧,٤٢٩,٧٨٧	٧,٤٣٤,٥٣٦

* مشروع ام الكندم :

من ضمن اراضي مشروع ام الكندم هنالك اراضي غير مسجلة باسم الشركة وانما مسجلة باسم الشركة الشقيقة (شركة الاتحاد للاستثمارات المالية) حيث تبلغ كافة هذه الاراضي مبلغا وقدره ١٧١.٩٥٤ دينار اردني، كما تبلغ كافة البناء المقامة على المشروع مبلغا وقدره ٤٦٧.٩٢٥ دينار اردني.

٦- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٨.٢٥١.٨٦٣ دينار أردني، كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣: ٢٨.٣٠٤.٥٣٤ دينار أردني وتتضمن أراضي بمبلغ ١.٤٠٣.٢٤٣ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وانما مسجلة باسم 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 الاراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها باسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطعة ارض رقم (٣٤) حوض رقم (١١) حنو الصوفية تبلغ مساحتها ٦٢٣٤ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ مبلغا وقدره ١.٥٦٩.٥٢٠ دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا وقدره ٤.٦٨١.٥١٤ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

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

بناءاً على تقييم الخبراء العقاريين فإن القيمة السوقية للاراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها ميلغا وقدره ٢٨.٠٦٦.٢٠١ دينار اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الاراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ حسب السجلات ميلغا وقدره ٢٨.٣٠٤,٥٣٤ دينار اردني.

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

٢٠١٤	٢٠١٣
استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٥.٠٠٠ سهم (٢٠١٣ : ٥.٠٠٠ سهم)	٣٩,٣٥٠
استثمار في شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١.٤٠٤.٣٠٠ سهم (٢٠١٣ : ١.٤٠٤.٣٠٠ سهم)	٣,٠٣٣,٢٨٩
استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها ٢٨١ سهم (٢٠١٣ : ٢٨١ سهم)	١٧٤
استثمار في شركة القدس للاستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها ٩٣.٦١٨ سهم (٢٠١٣ : ٩٣.٦١٨ سهم)	٣٩,٠٣٩
إستثمار في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م بأسهم عددها ١.٣٠٠.٠٠٠ سهم (٢٠١٣ : ٢٥.٠٠٠ سهم)	١,٢٦١,٠٠٠
	٤,٣٢١,٨٠٤
	٤,٣٧٢,٨٥٢

٨- المباني المؤجرة بالضافي

٢٠١٤	٢٠١٣
تكلفة المباني المؤجرة	٢١,٤٧١,٦٠١
يضاف المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح - ٥)	-
ينزل الاستهلاك المتراكم	(١,٢٨٩,٤٧٢)
تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة	٢٠,١٨٢,١٢٩
	٢٠,٠٥٤,٢٢٤

بناءاً على تقييم الخبراء العقاريين فإن القيمة السوقية للاراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها ميلغا وقدره ٧٢.٨٦٦.٨٤١ دينار اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الاراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ حسب السجلات ميلغا وقدره ٢٠.٠٥٤.٢٢٤ دينار اردني.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (بتبع)
لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

٩- الاستثمار في شركة حليفة
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 للإستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٥.٠٠٠.٠٠٠	%٥٠	%١٠٠		الاستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها

إن تفاصيل الاستثمار في الشركة الحليفة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي :

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

إن ملخص موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركات الحليفة كما في ٣١ كانون الأول ، كما يلي :

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

• لم تمارس الشركة أي نشاط تشغيلي حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة وكذلك لم تصدر البيانات المالية لها عن الاعوام المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٣١ اذار ٢٠١٤.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

ثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤

(بالدينار الأردني)

١٠- الإيرادات المستحقة القبض

٢٠١٣	٢٠١٤	
٢٦.٠٤١	٣٩.٥٩٠	إيرادات مستحقة القبض من إيجارات
٤٥.٠٣٥	٤٥.٠٣٥	إيرادات مستحقة القبض من بيع قلل وأراضي
٧١.٠٧٦	٨٤.٦٢٥	

١١- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

يتضمن هذا البند كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥، ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة باسم البنك التجاري حيث تم إعادة تصنيفها من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها ٢.٧٨٤.٣٩٩ دينار ذلك أن الأراضي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجاني 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 إجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا باستردادها، وعليه فإن البنك التجاري امتنع عن تجديد الوكالة لسنة أخرى، وقد قامت الشركة بالمباشرة برفع دعوى قضائية لاسترداد قيمة الأرض.

١٢- القروض

- بنك الاتحاد

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة ٣.٥٠٠.٠٠٠ دينار اردني وبمعدل فائدة ٩.٢٥% سنوياً ويدون عمولة وذلك بموجب اقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٢٦٤.٢٠٠ دينار اردني شامل الفوائد ويسدد القسط الاول بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٤ ويسدد القسط الاخير بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٧ وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطع اراضي ذوات الارقام التالية (٢١٣٦ ، ٢١٥٧ ، ٢١٥٨) حوض الشميساني رقم ١٣.

- البنك التجاري الاردني

خلال عام ٢٠١٢ حصلت الشركة على قرض من البنك التجاري الاردني بقيمة ٨.٠٠٠.٠٠٠ دينار اردني لغايات تمويل تنفيذ اعمال الهيكل لمشروع ايكيا بمعدل فائدة ٨.٥% سنوياً وبعموله بمعدل ٠.٥% سنوياً، هذا ولم يتم استغلال كامل قيمة القرض. ويسدد القرض بموجب اقساط نصف سنوية عددها (١٢) قسط تبدأ اعتباراً من تاريخ ١ تموز ٢٠١٤ وهكذا حتى السداد التام، ان هذا القرض بضمان رهن ارض المشروع بقيمة ١٣.٠٠٠.٠٠٠ دينار اردني (رهن من الدرجة الاولى).

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٤
(بالدينار الأردني)

إن تفاصيل هذه القروض كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٤	
٨.٧٤٤.٢١٤	٨.٩٤٦.٧١٥	قروض بنك التجاري الاردني
٣.٥٠٠.٠٠٠	٣.٢٦٦.٣٧٦	قروض بنك الاتحاد
١٢.٢٤٤.٢١٤	١٢.٢١٣.٠٩١	مجموع القروض
١.٩٧٨.١٨٢	٢.٩٠٠.٨٠٠	ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
١٠.٢٦٦.٠٣٢	٩.٣١٢.٢٩١	القروض طويلة الأجل

١٣- 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.

كما أنه للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ١٠٠.٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٨% وعمولة ٠.٥% تحتسب وتستوفى شهرياً وإن هذه التسهيلات مستغلة لصالح النشاط التشغيلي لفندق الكومودور وإن التسهيلات الممنوحة للشركة هو بضمان رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح البنك على قطع أراضي لفندق الكومودور ، وأن قيمة الرهن بمبلغ ٥٠٠.٠٠٠ دينار أردني.

١٤- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها 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 المبينة في الإيضاحات رقم ١٢ ، ١٣ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الأصدار وإحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة.

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 اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة . تتم إدارة مخاطر معدلات الفائدة للأموال المفترضة 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.

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.

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. 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.

١٥ - المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣١ آذار ٢٠١٤ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٨ نيسان ٢٠١٤ وتمت الموافقة على نشرها.

١٦ - أرقام المقارنة

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