



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 : 2013/297 / gen.1

التاريخ : 2013/7/30

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

تحية واحتراماً وبعد ،،

عملاً بتعليمات الإفصاح نرفق بطيه القوائم المالية الموحدة لشركة الاتحاد

لتطوير الأراضي كما في 30 حزيران 2013 مراجعة حسب الأصول.

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

المدير العام/ فيصل أبو صلاح



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٣١ نـ ٢٠١٣
٤١٦٧
رقم الملف: ٤١٦٧
الجهة المختصة: المدير العام

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

فهرس	صفحة
تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية الموحدة	١
قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة	٢
قائمة الدخل المرحلية الموحدة	٣
قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة	٥
قائمة التدفقات النقدية المرحلية الموحدة	٦
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة	٧ - ٢٨

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 ٣٠ حزيران ٢٠١٣ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموحدة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا 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 مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشتمل 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 نبدي رأي حولها.

أساس التحفظ

لم يتم تزويدنا بالبيانات المالية المدققة والصادرة بشكل نهائي للفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ للشركة التابعة لشركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة خاصة) حيث تم الاعتماد على سجلاتها المحاسبية في توحيد البيانات المالية للشركة والتي تم تزويدنا بها من قبل ادارة الشركة الام.

النتيجة

بناء على مراجعتنا، وبإستثناء أثر ما ذكر أعلاه في فقرة أساس التحفظ ، 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.

غوشة وشركاه

عبد الكريم قنيس

اجازة مزاولة رقم (٤٩٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٩ تموز ٢٠١٣

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠١٢	٢٠١٣	إيضاح
موجودات غير متداولة			
ممتلكات و معدات	٥,٧٩١,٦٣٨	٥,٧٥٢,٨٠٢	٤
مشاريع تحت التنفيذ	٢٥,٩٥٦,٦٤٤	٣٣,٢٣٨,٦٩٦	٥
إستثمارات في أراضي	٢٦,٩٤٩,٧٩١	٢٦,٨٩٧,١٤٤	٦
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	١,٩٤٤,٧٦٢	٤,٣٨٢,٩٥٧	٧
مباني مؤجرة بالصافي	٢,٤١١,٠٢١	٢,٣٧٨,٥٣٠	٨
استثمارات في شركات حليفة	٣,٣٥٤,٢٩٤	-	٩
ذمم شركات حليفة	١,٢٣٦,٥٩٦	-	١٥
مجموع الموجودات غير المتداولة	٦٧,٦٤٤,٧٤٦	٧٢,٦٥٠,١٢٩	
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى	١,٤٧٨,٩٩١	١,٧٦٨,٧٢٢	
ايرادات مستحقة القبض	٣٣٢,٨١٤	١١٦,٣٢٠	١٠
بضاعة	٣٣٧,٠١٣	٣٣٤,٥٧٥	
مطلوب من جهات ذات علاقة	١,١٣٨,٧٩٦	٣,٨٣٥,٩٦٠	١٥
مدينون وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل	٣,١٢٦,٢١٣	٣,٠٣٤,٤٩٣	١١
نقد وما في حكمه	٢٦,٠٩٦	٦٥,٤٩٦	
مجموع الموجودات المتداولة	٦,٤٣٩,٩٢٣	٩,١٥٥,٥٦٦	
مجموع الموجودات	٧٤,٠٨٤,٦٦٩	٨١,٨٠٥,٦٩٥	
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢,٠٦٥,١٢٩	١
علاوة إصدار	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩	
أسهم خزينة	(٤,٥٨٢,٥٣٨)	-	
إحتياطي إجباري	١,٣٣٦,٣٣٥	١,٣٣٦,٣٣٥	
إحتياطي إختياري	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥	
إحتياطي عام	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧	
إحتياطي القيمة العادلة	٦٦٣,٧٧٥	١,٨٢٠,٠٨٢	
أرباح مدورة	٢,٨٣٦,٧٢٨	٣,٥٩٩,٠٠٥	
مجموع حقوق الملكية	٥٢,٣١٢,٩٩١	٥٥,٨٧٩,٢٤٢	
حقوق غير مسيطر عليها	٢,٧٣٥	٢,١٧٨,٩٧٣	
مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها	٥٢,٣١٥,٧٢٦	٥٨,٠٥٨,٢١٥	
إيرادات مقبوضة مقدماً ومؤجلة	٤,٨١٧,٢٦٧	٦,٠٠٧,٨٠٠	
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	٥,٣٦٤,١٩٧	٦,٥٦٦,١٩٧	١٢
مجموع المطلوبات غير المتداولة	٥,٣٦٤,١٩٧	٦,٥٦٦,١٩٧	
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	٧٩٨,٦١٦	١,٣٣٣,٩٩٥	
دائنون وشيكات مؤجلة الدفع	٨٨٨,٣٣٨	١,٧٨٢,٨٦١	
مطلوب الى جهات ذات علاقة	١,٧٨٢,٦٣٥	-	١٥
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٢,٣٦٠,٠٠٠	٢,٤٥٨,١٩١	١٢
اسناد القرض قصير الاجل	٣,٢٠٠,٠٠٠	٣,٢٠٠,٠٠٠	١٣
بنوك دائنة	٢,٥٥٧,٨٩٠	٢,٣٩٨,٤٣٦	١٤
مجموع المطلوبات المتداولة	١١,٥٨٧,٤٧٩	١١,١٧٣,٤٨٣	
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها	٧٤,٠٨٤,٦٦٩	٨١,٨٠٥,٦٩٥	

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)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من	
٢٠١٢ حزيران ٣٠	٢٠١٣ حزيران ٣٠	١ نيسان ٢٠١٢ الى ٣٠ حزيران ٢٠١٢	١ نيسان ٢٠١٣ الى ٣٠ حزيران ٢٠١٣
الإيرادات التشغيلية :			
٩٢,٩٤٥	٩٥,٩٦٨	٣٩,١٢٩	٣٤,٩٦٢
٦٤٩,٥٣٥	١٢١,١٩٤	١٥٧,٧٦٥	٧١,٨٢٨
١,٠٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠	-
١,٦٢٨,٧٤٧	٥٥,٠٠٠	٤٣٨,٧٤٧	-
١٤,٣٥٠	-	-	-
٧٠,٩٠٨	٨٧,٨٧١	٥٩,٥٨٢	٤٨,٧٥٦
٣,٤٥٦,٤٨٥	٣٦٠,٠٣٣	١,٦٩٥,٢٢٣	١٥٥,٥٤٦
مجموع الإيرادات التشغيلية			
ينزل : التكاليف التشغيلية :			
٣٣,٥٨٣	٣٥,٦٢١	١٦,٢٢٩	١٨,٨١٠
٣١٢,٠٧٢	١٩١,٤٢٤	١١٠,٤٧٨	١٠١,٣٥٦
١,٣٦١,٣١٧	-	١,٣٦١,٣١٧	-
١,٧٤٠,٦٦٩	٥٣,٧٣٥	٤٧٩,٨٥٠	-
٣٤,١٩٣	١٣,٤٣٩	٦,٧٢٠	٦,٧٢٠
٣,٤٨١,٨٣٤	٢٩٤,٢١٩	١,٩٧٤,٥٩٤	١٢٦,٨٨٦
(٢٥,٣٤٩)	٦٥,٨١٤	(٢٧٩,٣٧١)	٢٨,٦٦٠
(٣٢٥,٦٩٠)	(٣٥٥,٤٤١)	(١٤٧,٩٨٣)	(٢٢٩,٤٦٥)
(٥٧٥,٦٢٨)	(٣٦٩,٨٣٩)	(١٥٤,٨١١)	(١٦٥,٣٤٥)
(٩,١٠٤)	-	-	-
٦٧٦,٠٦٥	٣,٥٢٤,٢٦٢	(١٨٦,٩٣٥)	٣,٥٢٤,٢٦٢
٢,١٠٧,٠٨٦	-	٢,١٠٧,٠٨٦	-
(٢٠,٠٠٠)	(٧٠,٠٠٠)	(٢٠,٠٠٠)	(٧٠,٠٠٠)
-	(٥٣٧,٨٧٤)	-	(٥٣٧,٨٧٤)
٤٦,٢٤٤	٧,٢٥١	٣٩,٧٤٤	٧,٢٥١
(٦,٨٨٩)	(٣٢,٥٦٣)	(٦,٨٨٩)	(١٦,٧٠٨)
١,٨٦٦,٧٣٥	٢,٢٣١,٦١٠	١,٣٥٠,٨٤١	٢,٥٤٠,٧٨١
-	(٤,٩٠٢)	-	(٤,٩٠٢)
١,٨٦٦,٧٣٥	٢,٢٢٦,٧٠٨	١,٣٥٠,٨٤١	٢,٥٣٥,٨٧٩
ربح الفترة			
مصاريف إدارية وعمومية			
مصاريف مالية			
حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة			
ارباح / (خسائر) بيع شركات تابعة			
ارباح بيع شركة حليفة			
مخصص تدني مدينون			
مخصص التزامات محتملة			
إيرادات أخرى			
فوائد تمويل الهامش			
ربح الفترة			
ضريبة الدخل			
ربح الفترة بعد الضريبة			
ربح الفترة يعود الى :			
١,٨٦٦,٧٣٥	٢,٤٩٩,٧١٤	١,٣٥٠,٨٤١	٢,٨٠٨,٨٨٥
-	(٢٧٣,٠٠٦)	-	(٢٧٣,٠٠٦)
١,٨٦٦,٧٣٥	٢,٢٢٦,٧٠٨	١,٣٥٠,٨٤١	٢,٥٣٥,٨٧٩
ربح السهم:			
٠,٠٠٤	٠,٠٠٦	٠,٠٠٣	٠,٠٠٧
٤٣,٤٢٨,٤٧١	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٣,٤٢٨,٤٧١	٤٢,٠٦٥,١٢٩
ربح السهم - دينار/ سهم			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم			

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

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من	
٣٠ حزيران ٢٠١٢	٣٠ حزيران ٢٠١٣	١ نيسان ٢٠١٢ الى ٣٠ حزيران ٢٠١٢	١ نيسان ٢٠١٣ الى ٣٠ حزيران ٢٠١٣
١,٨٦٦,٧٣٥	٢,٢٢٦,٧٠٨	١,٣٥٠,٨٤١	٢,٥٣٥,٨٧٩
ربح الفترة			
يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى :			
خسائر بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال			
(٣,٥٥٠)	(٨٩,٧٧٠)	(٥,٨٤٨)	-
الدخل الشامل الآخر			
١,٨٦٣,١٨٥	٢,١٣٦,٩٣٨	١,٣٤٤,٩٩٣	٢,٥٣٥,٨٧٩
مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة			
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة			
(٦٧٠,٣١٦)	١,١٥٦,٣٠٧	(٣٨١,٨٨٨)	(١,٧١٧,٦١٦)
العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
١,١٩٢,٨٦٩	٣,٢٩٣,٢٤٥	٩٦٣,١٠٥	٨١٨,٢٦٣
مجموع الدخل الشامل للفترة			
مجموع الدخل الشامل يعود الى :			
١,١٩٢,٨٦٩	٣,٥٦٦,٢٥١	٩٦٣,١٠٥	١,٠٩١,٢٦٩
اصحاب الشركة الام			
-	(٢٧٣,٠٠٦)	-	(٢٧٣,٠٠٦)
حقوق غير مسيطر عليها			
١,١٩٢,٨٦٩	٣,٢٩٣,٢٤٥	٩٦٣,١٠٥	٨١٨,٢٦٣

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

مجموع حقوق الملكية	حقوق غير مسيطر عليها	المجموع	مجموع الأرباح الموزعة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي علم	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	أسم خزينه	علاوة الإصدار	رأس المال	
٥٢,٣١٥,٧٢٦	٢,٧٣٥	٥٢,٣١٨,٤٦١	٢,٨٣٦,٧٢٨	٦٦٣,٧٧٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٣٦,٣٢٥	(٤,٥٨٢,٥٣٨)	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٣
٣,٢٩٣,٢٤٥	(٢٧٣,٠٠٦)	٣,٥٦٦,٢٥١	٢,٤٠٩,٩٤٤	١,١٥٦,٣٠٧	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
-	-	-	(١,٦٤٧,٦٦٧)	-	-	-	-	٤,٥٨٢,٥٣٨	-	(٢,٩٢٤,٨٧١)	تخفيض أسهم الخزينة في رأس المال
٢,٤٤٩,٢٤٤	٢,٤٤٩,٢٤٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير مسيطر عليها
٥٨,٠٥٨,٢٦٥	٢,١٧٨,٩٧٣	٥٥,٨٧٩,٢٩٢	٣,٥٩٩,٠٠٥	١,٨٢٠,٠٨٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٣٦,٣٢٥	-	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
٤٧,٦١٥,٨٤١	-	٤٧,٦١٥,٨٤١	٦٨٣,٤٥٥	(١١٧,٤٥٠)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,١٣٥,٠٩٣	(٦,١٤٣,٩٤٨)	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٢
١,٥٦١,٤١٠	-	١,٥٦١,٤١٠	-	-	-	-	-	١,٥٦١,٤١٠	-	-	بيع أسهم خزينة
٣٤٢,٠٩٥	-	٣٤٢,٠٩٥	٣٤٢,٠٩٥	-	-	-	-	-	-	-	لرباح بيع أسهم خزينة
١,١٩٢,٨٦٩	-	١,١٩٢,٨٦٩	١,٨٦٣,١٨٥	(٦٧٠,٣١٦)	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٥٠,٧١٢,٦١٥	-	٥٠,٧١٢,٦١٥	٢,٨٨٨,٧٣٥	(٧٨٧,٧٦٦)	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,١٣٥,٠٩٣	(٤,٥٨٢,٥٣٨)	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٢

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)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

للسنة أشهر المنتهية في	للسنة أشهر المنتهية في	
٣٠ حزيران ٢٠١٢	٣٠ حزيران ٢٠١٣	
		الأنشطة التشغيلية
١,٨٦٣,١٨٥	٢,٤١٤,٨٤٦	ربح الفترة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح الفترة :
٨٥,٦٤٦	٨٥,٩٣٢	استهلاكات
(٤٦,٢٤٤)	-	ارباح بيع ممتلكات ومعدات
٣,٥٥٠	٨٩,٧٧٠	خسائر متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
-	٥٣٧,٨٧٤	مخصص التزامات محتملة
٢٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	مخصص تكدي مدينون
٩,١٠٤	-	حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
٥٧٥,٦٢٨	٣٦٩,٨٣٩	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
(٧,٥٠١,٣٣٤)	٢١,٧٢٠	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وضم الشركات الحليفة
٤٧,٦٦٦	٢,٤٣٨	البضاعة
٤٧٩,١٩١	٢١٦,٤٩٤	إيرادات مستحقة القبض
(١٤٠,١٣٨)	(٢٨٩,٧٣١)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٦٠٩,٤٧٧	٨٩٤,٥٢٣	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
(١٤٠,٨٣١)	(٧,٣٩٧)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
٣,٢٤٩,١٢١	١,١٩٠,٥٣٣	الإيرادات المقبوضة مقدماً
(٨٨٥,٩٧٩)	٥,٥٩٦,٨٤١	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٥٧٥,٦٢٨)	(٣٦٩,٨٣٩)	مصاريف مالية مدفوعة
(١,٤٦١,٦٠٧)	٥,٢٢٧,٠٠٢	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٦,٠٣٨,٦٢٦)	(١,٣٧١,٦٥٨)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٦,٩٩١,٧٧١	٥٢,٦٤٧	إستثمارات في أراضي
٣,٦٦٤,٨٨٢	-	إستثمارات في شركات حليفة
(٣,٤٤١,١٩٤)	(٧,٢٨٢,٠٥٢)	مشاريع تحت التنفيذ
٤٠,٥٩٤	(١٤,٦٠٥)	التغير في الممتلكات والمعدات
١,٢١٧,٤٢٧	(٨,٦١٥,٦٦٨)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	١,٢٣٦,٥٩٦	ضم شركات حليفة
-	٣,٣٥٤,٢٩٤	إستثمارات في شركات حليفة
-	(٢,٦٩٧,١٦٤)	مطلوب من جهات ذات علاقة
-	(١,٧٨٢,٦٣٥)	مطلوب الى جهات ذات علاقة
٧٨,١٤٤	(١٥٩,٤٥٤)	(تمسيد الى) / تمويل من البنوك الدائنة
(١,١٨٧,٨٣٢)	١,٣٠٠,١٩١	تمويل من / (تمسيد الى) القروض
١,٩٠٣,٥٠٥	-	بيع أسهم خزينة
-	٢,١٧٦,٢٣٨	حقوق غير مسيطر عليها
٧٩٣,٨١٧	٣,٤٢٨,٠٦٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
٥٤٩,٦٣٧	٣٩,٤٠٠	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٦٨,٦٠٤	٢٦,٠٩٦	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٧١٨,٢٤١	٦٥,٤٩٦	النقد وما في حكمه ٣٠ حزيران

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

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

إن شركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة "الشركة" مسجلة في سجل الشركات المساهمة العامة المحدودة تحت رقم (٢٨٨) بتاريخ ١ آب ١٩٩٥ .

إن رأسمال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، مقسم 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 المرحلية 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 المرحلية الموحدة للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ 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 المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	%١٠٠	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	%١٠٠	القيام باعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذبيان للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٠	%١٠٠	تملك الاراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الاسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٣	%٩٧,٥	ادارة وانشاء المجمعات التجارية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة براديس للصناعات المعمارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٨	%١٠٠	صناعة وتجارة وتركيب أبواب وشبابيك الألمنيوم والديكورات المنزلية
شركة العميري للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرزها
شركة الماحلة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرزها
شركة الفريط للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرزها
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرزها
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرزها
شركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية مساهمة خاصة	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠٠٦	%٥٠	بناء الشقق والمباني والمجمعات التجارية والسكنية والاستثمار في المجالات السياحية

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ والبالغة (٢٧٨,٩٥١) دينار أردني (٢٠١٢ : (٢٨,٢٦١) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٤,٦٥٠	٣٣,١١٤	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٣٥,٢٨٤	(١٧٤)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
(٢٤٠)	(١٢١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(١٦٥)	(١٧٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٨٧,٦٢٣)	(٤,٨٩٣)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
(٢٥)	(١٢١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٢٨)	(١٢١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(٣٣,٩٠٨)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
-	(١٢١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الماحلة للاستثمارات ذ.م.م
-	(٩١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية ذ.م.م
(١١٤)	(٢٠٠)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(٢٧٢,١٣٧)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة أبراج براديس م.خ
(٢٨,٢٦١)	(٢٧٨,٩٥١)	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ مبلغ ٢١,٠٢٧,٥٠١ دينار أردني (٣١ كانون الأول ٢٠١٢ : ١٨,٦٩١,١٩٠ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥,٨٦١,٦١١	٥,٨٩٤,٧٢٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤٠,٢٠٩	-	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٧٩,٤٣٣	٤٧٩,٢٥٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٤٠,١٩٦	٥,٨٤٠,٠٧٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٢٩,٣٨٤	٢٩,٢٠٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٣,٧١٢	-	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٦١٠	٤٨٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٣٥	٥١٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٢٧	٥٠٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٣٥	٥٤٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥٢١	٣٢١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٧٣٣,٦١٧	٥,٦٩٩,٧٠٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
-	٣,٠٨٢,١٥٧	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة أبراج براديس م.خ
١٨,٦٩١,١٩٠	٢١,٠٢٧,٥٠١	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

إن ملخص موجودات ومطلوبات وأرباح الشركات التابعة وأهم بنود الموجودات والمطلوبات كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ كما يلي:

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٦,٧٥٨,٢٠١	٦,٧٥٥,٧٦٨	مجموع الموجودات
٨٩٦,٥٩٠	٨٦١,٠٤٣	مجموع المطلوبات
٥,٨٦١,٦١١	٥,٨٩٤,٧٢٥	مجموع حقوق الملكية
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
١١٦,١٤٣	٨٧,٨٧١	مجموع الإيرادات
٢٤,٦٥٠	٣٣,١١٤	ربح الفترة / السنة
٩٨٢,٠٠١	٩٨٢,٠٠١	مباني مؤجرة بالصافي
٢٣٧,٥١١	٢٢٠,٦٧٦	ممتلكات ومعدات
٥,١٠٤,٧٦٩	٥,٢١٠,١١٢	مطلوب من جهات ذات علاقة

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٨٥٦,٥٦٤	٨٦٣,٠٤٩	مجموع الموجودات
٣٧٧,١٣١	٣٨٣,٧٩٠	مجموع المطلوبات
٤٧٩,٤٣٣	٤٧٩,٢٥٩	مجموع حقوق الملكية
١٤,٩٥٠	-	مجموع الإيرادات
٣٥,٢٨٤	(١٧٤)	(خسارة) الفترة / ربح السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
٢٩٣,٩٧٦	٢٩٩,٨١١	مطلوب الى جهات ذات علاقة

ج- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٦,٥٤١,٤١١	٦,٥٤١,٤١١	مجموع الموجودات
٦,٤٣٢,٠١٤	٦,٤٦٦,٧٩٢	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
١٠٩,٣٩٧	٧٤,٦١٩	مجموع حقوق الملكية
-	(٣٣,٩٠٨)	(خسارة) الفترة / السنة
٦,٥٣٧,٤٥٧	٦,٥٣٧,٤٥٧	استثمارات في أراضي
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
٦,٢٦٦,٣٨٣	٦,٣٠١,١٦١	مطلوب الى جهات ذات علاقة

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

د - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٧,٨٣٨	١,٥٦٧,١٥٥	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
١,١٥٨,٦٨٢	٢٩,٣٦٥	مجموع حقوق الملكية
(٢٤٠)	(١٢١)	خسارة الفترة / السنة
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

هـ - شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٩,٣٨٤	٥٠٠,٤٨٦	مجموع الموجودات
-	٤٠٢,٥٠٠	مجموع المطلوبات
٢٩,٣٨٤	٩٧,٩٨٦	مجموع حقوق الملكية
(١٦٥)	(١٨٠)	خسارة الفترة / السنة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

و - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢١,١٦٩	١٢,٨٧٦	مجموع الموجودات
١٧,٤٥٧	١٤,٠٥٧	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
٣,٧١٢	(١,١٨١)	مجموع حقوق الملكية
(٨٧,٦٢٣)	(٤,٨٩٣)	خسارة الفترة / السنة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

ز - شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣
١,٠٠٠	١,٠٠٠
٣٩٠	٥١١
٦١٠	٤٨٩
(٢٥)	(١٢١)

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
مجموع حقوق الملكية
خسارة الفترة / السنة

ح - شركة الماحلة للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣
١,٠٠٠	١,٠٠٠
٣٦٥	٤٨٦
٦٣٥	٥١٤

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات
مجموع حقوق الملكية

ط - شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣
٦٤٩,٣٨١	٦٤٩,٣٨١
٦٤٨,٧٥٤	٦٤٨,٨٧٧
٦٢٧	٥٠٤
(٢٨)	(١٢١)
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
مجموع حقوق الملكية
خسارة الفترة / السنة
إستثمارات في أراضي وعقارات
رأس المال

ي - شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣
١,٠٠٠	١,٠٠٠
٣٦٥	٤٥٦
٦٣٥	٥٤٤
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
مجموع حقوق الملكية
رأس المال

ك - شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣
١٢٥,٧١٦	٦٢٥,٧١٦
١٢٥,١٩٥	٥٣٨,٤٥٩
٥٢١	٨٧,٢٥٧
(١١٤)	(٢٠٠)
١٢٤,٧١٦	١٢٤,٧١٦
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات
مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
مجموع حقوق الملكية
خسارة الفترة / السنة
إستثمارات في أراضي وعقارات
رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

ل- شركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ

٢٠١٢	٢٠١٣	
-	٦,٩١٥,٩٤٣	مجموع الموجودات
-	٢,٥٦١,٧٢٧	مجموع المطلوبات
-	٤,٣٥٤,٢١٦	مجموع حقوق الملكية
-	٦,٩٠٧,٧٢٦	مشاريع تحت التنفيذ
-	٧٠٤,٥٤٠	نعم دائنة
-	٦٢٠,٤٨١	حسابات دائنة اخرى
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
-	(٥٤٤,٢٧٤)	خسارة الفترة
-	(٥٣٧,٨٧٤)	مخصص التزامات محتملة

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان .

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها

يسري تطبيقها للفترة السنوية التي
تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية
والمطلوبات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٤

١ كانون الثاني ٢٠١٥

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩- الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ " التقارير المالية المرحلية " .

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

تم إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة 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 الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

أساس توحيد القوائم المالية

لقد تم اعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ، وقد تم تجميعها وذلك باضافة البنود المتشابهة من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف . وقد تم استبعاد المعاملات والأرصدة الجوهرية بين الشركة وشركاتها التابعة.

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 اساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة.

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

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

المصاريف

تتضمن المصاريف الادارية 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 الادارية 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 الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدّر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص تدني 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.

الإستثمارات في الأوراق المالية

تظهر الإستثمارات في الشركات المملوكة بقيمة لا تقل عن ٢٠ % وهناك تأثيراً فعالاً للشركة عليها بموجب طريقة حقوق الملكية بحيث تظهر الإستثمارات 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 ادراجها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات في الأراضي

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة هي موجودات مالية غير مشتقة. الغرض من امتلاكها الاحتفاظ بها كمستوفرة للبيع وليست للمتاجرة بها حتى تاريخ الاستحقاق. يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة التي يتوفر لها أسعار سوقية في أسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل أي خسائر تدني متراكمة في قيمتها العادلة.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر التي لا يتوفر لها أسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناجمة عن فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الدين (التي لا تحمل فوائد) ضمن الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة. في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الأجنبية لأدوات الملكية في بند احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية.

الاستثمارات العقارية

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

المشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة، ويتم رسملة تكاليف الإقتراض 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 هنالك 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 .

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء 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 الإعتراف 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 الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية المرحلية الموحدة.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف 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 وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقعة دفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتركمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيراديه ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدره للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت للشركة الأم وجميع الشركات التابعة ما عدا شركة فنادق الشرق الأوسط والكومودور فإنها تتبع طريق القسط المتناقص. إن معدلات الإستهلاك للبند 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.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

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.

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 إنخفاض 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 الإعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل المرحلية الموحدة، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض 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 الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية المرحلية 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 المرحلية 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 تقديرنا 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 المرحلية 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 إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار 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)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(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 الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستهقاق، يتم إحتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

أسهم الخزينة

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

تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية الى الدينار الأردني عند إجراء المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة الى الدينار الأردني بالأسعار السائدة في ذلك التاريخ إن 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 (يتبع)
للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢	
		التكلفة :
٨,٢٠٣,٩٠٥	٨,٢٧٤,٣٤٤	الرصيد في أول المدة
١٤,٦٠٥	٦٣,٣٨٧	الإضافات
-	(١٣٣,٨٢٦)	الإستبعادات
٨,٢١٨,٥١٠	٨,٢٠٣,٩٠٥	الرصيد في نهاية المدة
		مجمع الاستهلاك :
٢,٤١٢,٢٦٧	٢,٣٥١,٩٩٢	الرصيد في أول المدة
٥٣,٤٤١	١٤٩,٠٥٤	إستهلاكات
-	(٨٨,٧٧٩)	الإستبعادات
٢,٤٦٥,٧٠٨	٢,٤١٢,٢٦٧	الرصيد في نهاية المدة
٥,٧٥٢,٨٠٢	٥,٧٩١,٦٣٨	صافي القيمة الدفترية

* من ضمن الممتلكات والمعدات هنالك رهن على قطع أراضي لصالح بنك الإتحاد للإدخار والاستثمار (رهن من الدرجة الأولى) مقابل قرض وتسهيلات إئتمانية ممنوحة للشركة، إن قيمة الرهن تبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
كما أن هنالك رهن على قطعة أرض لصالح البنك التجاري (رهن من الدرجة الأولى) مقابل قرض ممنوح للشركة، أن قيمة الرهن تبلغ ١٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني.

٥ - المشاريع تحت التنفيذ

من ضمن مشاريع تحت التنفيذ هنالك أراضي غير مسجلة باسم الشركة وهي أراضي مقام عليها مشروع فلل أبراج براديس وإن هذه الأراضي مسجلة باسم الشركة الشقيقة (شركة الإتحاد للاستثمارات المالية) حيث تبلغ كلفة هذه الأراضي مبلغاً وقدره ٤٧٨,١٠٥ دينار أردني، كما تبلغ كلفة البناء المقامة على المشروع مبلغاً وقدره ١,٤٦٠,٧٥٢ دينار أردني.

كما أن من ضمن المشاريع تحت التنفيذ قطعة أرض رقم (٧٥١) حوض رقم (١٤) اللوييدة الوسطاني والبالغة مساحتها ٢٢٧٠ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية المساهمة الخاصة) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ مبلغاً وقدره ٦,٩٠٧,٧٢٦ دينار أردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٩٠٥,٠٤٩ دينار أردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية المرحلية للشركة مع شركاتها التابعة.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٦- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٦,٨٩٧,١٤٤ دينار أردني، (٢٠١٢: ٢٦,٩٤٩,٧٩١ دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ ١,٤٠٣,٢١٢ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، وهذا ولم يتم نقل ملكية هذه الأراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها باسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطعة ارض رقم (٣٤) حوض رقم (١١) حنو الصوفية تبلغ مساحتها ٦٢٣٤ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ مبلغاً وقدره ١,٥٩٦,٥٢٠ دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٤,٦٨١,٥١٤ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية المرحلية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطع اراضي رقم (٣٥٩، ٣٥٨، ٣٥٧) حوض رقم (٨) النعاجيه من اراضي اليبادودة والبالغة مساحتها ١٠٢٠٨٩ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ مبلغاً وقدره ٦,٣٧٣,٠٤٥ دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ١٢,٠٠٠,٩٢١ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية المرحلية للشركة مع شركاتها التابعة.

٧- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٥,٠٠١	٤٠,٣٠٠	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
١,٨٥٣,٦٧٦	٢,٦٦٨,١٧١	استثمار في شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
١٠٢	١١٥	استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية
٥١,٤٨٣	٤٩,٣٧١	استثمار في شركة القدس للاستثمارات العقارية ذ. م.م
-	١,٦٢٥,٠٠٠	استثمار في شركة الديرة للاستثمارات والتطوير العقاري م.ع.م
١٤,٥٠٠	-	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م
١,٩٤٤,٧٦٢	٤,٣٨٢,٩٥٧	

٨- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢,٩٩٧,١٨٤	٢,٩٩٧,١٨٤	تكلفة المباني المؤجرة في بداية الفترة / السنة
(٥٨٦,١٦٣)	(٦١٨,٦٥٤)	ينزل الاستهلاك المتراكم
٢,٤١١,٠٢١	٢,٣٧٨,٥٣٠	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية الفترة / السنة

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٩- الاستثمار في شركة حليفة

يتمثل هذا البند بالاستثمار في شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية وهي شركة مساهمة خاصة مسجلة لدى مراقب عام الشركات تحت رقم ١٧٠ بتاريخ ١٨ نيسان ٢٠٠٦ ، وتبلغ نسبة تملك الشركة من الشركة الحليفة ٥٠% من رأس مالها والبالغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم / دينار ، هذا وان شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية لا تمارس اي نشاط تشغيلي كما انه لم تصدر بيانات مالية لها.

وفقا لمتطلبات معيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠) فقد تم توحيد البيانات المالية للشركة التابعة " شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية المساهمة الخاصة " لذلك تم تغيير طريقة المحاسبة على الاستثمار من طريقة صافي حقوق الملكية الى طريقة توحيد القوائم المالية للشركة التابعة مع الشركة الام.

١٠- الإيرادات المستحقة القبض

٢٠١٢	٢٠١٣
١٦,٣٣٧	٢٩,٦٥٩
٣١٦,٤٧٧	٨٦,٦٦١
٣٣٢,٨١٤	١١٦,٣٢٠

إيرادات مستحقة القبض من إيجارات

إيرادات مستحقة القبض من بيع قلل وأراضي

١١- المدينون واوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

يتضمن هذا البند كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥ ، ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة باسم البنك التجاري حيث تم اعادة تصنيفها من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها ٢,٧٨٤,٣٩٩ (٢٠١٢ : 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 ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الاصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد أقاموا دعوى على البنك التجاري بإبطال اجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا بإستردادها، وعليه فإن البنك التجاري امتنع عن تجديد الوكالة لسنة أخرى، وقد قامت الشركة بالمباشرة برفع دعوى قضائية لاسترداد قيمة الارض.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١٢- القروض

- بنك الاسكان للتجارة والتمويل

حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٧ على قرض من بنك الاسكان للتجارة والتمويل بقيمة ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني لغايات تمويل كافة نشاطات الشركة التشغيلية في شراء وتطوير الأراضي ، وبمعدل فائدة ٨% سنوياً وعمولة بنسبة ٠,٥% سنوياً، ويسدد بموجب ٤ أقساط متساوية قيمة كل قسط ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني ، استحق القسط الأول في ١ آذار ٢٠٠٨ ، خلال عام ٢٠١٠ تم إعادة جدولة أقساط القروض ليصبح السداد بموجب ٤ أقساط متساوية قيمة كل قسط ٢٥٠,٠٠٠ دينار أردني تسدد بشكل ربع سنوي. إن هذا القرض بضمان كفالة الشركة.

- بنك الإتحاد

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠٠٨ على قرض من بنك الإتحاد بقيمة ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني بمعدل فائدة ٨% سنوياً وعمولة بمعدل ٠,٥% سنوياً، وذلك بموجب أقساط نصف سنوية قيمة كل قسط ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني تدفع إعتباراً من ٣١ آب ٢٠١٠، ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٤، إن هذا القرض لغايات تمويل مشاريع الشركة القائمة وهو بضمان كفالة الشركة.

تم خلال عام ٢٠١١ تخفيض سقف التسهيلات الممنوحة للشركة والمتمثلة بسقف جاري مدين بقيمة ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني لتصبح قيمة السقف ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني إيضاح رقم (١٩) وتم تحويل الجزء المخفض للقرض حيث بلغت قيمة التخفيض ١,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة وعمولة ٨,٥%، يسدد القرض بموجب أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط ٣٠,٠٠٠ دينار أردني تدفع إعتباراً من تاريخ ٣١ تموز ٢٠١١ وهكذا حتى السداد التام بإستثناء القسط الأخير الذي يستحق بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١٤.

- 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% سنويا وبعموله بمعدل ٠,٥% سنويا، هذا ولم يتم استغلال كامل قيمة القرض، ويسدد القرض بموجب اقساط نصف سنوية عددها (١٢) قسط تبدأ اعتباراً من تاريخ ٢٠١٤/١/١ وهكذا حتى السداد التام، ان هذا القرض بضمان رهن ارض المشروع بقيمة ١٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني (رهن من الدرجة الاولى).

إن تفاصيل هذه القروض كما في بداية المدة كما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣
٧,٧٢٤,١٩٧	٩,٠٢٤,٣٨٨
٢,٣٦٠,٠٠٠	٢,٤٥٨,١٩١
٥,٣٦٤,١٩٧	٦,٥٦٦,١٩٧

رصيد القروض كما في بداية المدة

ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل

القروض طويلة الأجل

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١٣- اسناد القرض

تم بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١٠ طرح إسناد قرض غير قابلة للتحويل الى أسهم ، وذلك بتسجيل ١,٦٠٠ سند بقيمة إسمية ٥,٠٠٠ دينار أردني للسند الواحد وبقيمة اجمالية مقدارها ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، وذلك بطرحها للإكتتاب عن طريق العرض العام ، وبمعدل فائدة مقدارها ٩% سنوياً تدفع على دفعتين مرة كل ستة أشهر من كل عام ويستحق ٣٠% من إسناد القرض بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١١، و ٣٠% بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١٢ ، و ٤٠% بتاريخ ٢٨ أيلول ٢٠١٣، هذا وقد تم سداد القسط الاول والثاني على التوالي وان رصيد الإسناد يشكل القسط الاخير المتبقي.

١٤- البنوك الدائنة

للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الاتحاد للإدخار والاستثمار 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 للإدخار والاستثمار 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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١٥- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

العلاقة	الاسم
شقيقة	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
حليفة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ -

مطلوب من جهات ذات علاقة

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٨,٦٨٣	١٨,٦٨٣	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
-	١,٧٢٥,٩٦٧	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
١,١٢٠,١١٣	٢,٠٩١,٣١٠	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
١,١٣٨,٧٩٦	٣,٨٣٥,٩٦٠	

الذمم المدينة للشركة الحليفة وهي كما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٢٣٦,٥٩٦	-	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ
١,٢٣٦,٥٩٦	-	

مطلوب الى جهات ذات علاقة

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٧٨٢,٦٣٥	-	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
١,٧٨٢,٦٣٥	-	

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١٦- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٠٩، أما بالنسبة للاعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة للاعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ هذا ولم يصدر قرار الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة.

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

الشركات التابعة :

أنهت كل من شركة آدم للاستثمارات العقارية، وشركة الوادي للفنادق وشركة ابراج بردايس للاستثمارات العقارية وشركة بردايس للصناعات المعمارية وضعها الضريبي حتى نهاية عام ٢٠١١ أما بالنسبة لسنة ٢٠١٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركات ولم تتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل حتى تاريخ إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة.

شركة النبال للإسكان وشركة بردايس للمقاولات الإنشائية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركات مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٩ أما بالنسبة للاعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية المرحلية الموحدة.

١٧- 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 ٢٠١٢.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم ١٢، ١٣، ١٤ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الإصدار واحتياطي القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموحدة.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

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 المقترضة بشكل فعال.

تتمثل حساسية قائمة الدخل 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.

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 المرحلية الموحدة تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

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.

١٨-المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية المرحلية الموحدة كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٣ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٩ تموز ٢٠١٣ وتمت الموافقة على نشرها .

١٩-أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٢ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٣.