



UNION LAND
DEVELOPMENT

الإتحاد
لتطوير الأراضي

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

إشارتنا : gen.1 /2013/351
التاريخ : 2013/10/31

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

الموضوع : القوائم المالية كما في 30 أيلول 2013

تحية واحتراماً وبعد ،،

استناداً لتعليمات إدراج الأوراق المالية وبالإستناد لقانون الأوراق المالية لعام

2002 نرفق لكم القوائم المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي وتقرير

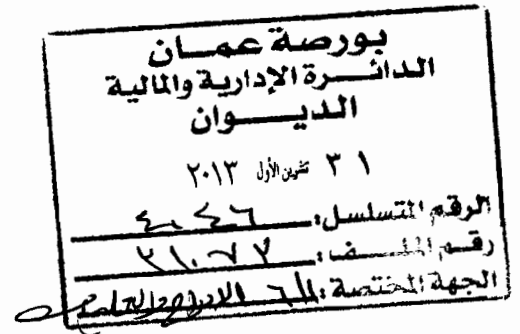
المراجعة لمدققي حسابات الشركة كما في 30 أيلول 2013.

شاكرين تعاونكم ،،،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

المدير العام/ محمد العلاوي



رأس المال المصرح به والمدفوع ٤٤ مليون دينار أردني

٤٤.٦٥١٢٩

رقم السجل التجاري ٢٨٨ (م.ع.م)

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٣

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية الموحدة وتقرير المراجعة
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول 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 أيلول ٢٠١٣ والبيانات المرحلية الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للتسعة 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 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 بإجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموحدة من قبل مدقق 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 نبدي رأي حولها.

أساس التحفظ

لم يتم تزويدنا بالبيانات المالية المدققة والصادرة بشكل نهائي للفترة المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣ للشركة التابعة شركة 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 قنيص
اجازة مزاولة رقم (٤٩٦)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٣٠ تشرين الأول ٢٠١٣

قائمة المركز المالي المرحلية الموحدة (غير مدققة)
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ و ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

الموجودات	ايضاح	٢٠١٣	٢٠١٢
موجودات غير متداولة			
ممتلكات و معدات	٤	٥,٧٢٩,٧٤٣	٥,٧٩١,٦٣٨
مشاريع تحت التنفيذ	٥	١٦,٠٢٥,٢٠٩	٢٥,٩٥٦,٦٤٤
إستثمارات في أراضي	٦	٢٦,٨٩٧,١٤٤	٢٦,٩٤٩,٧٩١
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٧	٤,٠٢٥,٨٠١	١,٩٤٤,٧٦٢
مباني مزجرة بالصافي	٨	٢٠,١٩٧,١٣١	٢,٤١١,٠٢١
استثمارات في شركات حليفة	٩	-	٣,٣٥٤,٢٩٤
ذمم شركات حليفة	١٥	-	١,٢٣٦,٥٩٦
مجموع الموجودات غير المتداولة		٧٢,٨٧٥,٠٢٨	٦٧,٤٤٤,٧٤٦
موجودات متداولة			
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى		٣١٩,٤٤٢	١,٤٧٨,٩٩١
ايرادات مستحقة القبض	١٠	٨٢,٨٣٧	٣٣٢,٨١٤
بضاعة		٣٣٢,٣٠١	٣٣٧,٠١٣
مطلوب من جهات ذات علاقة	١٥	٢,٨٦٢,٧٦٥	١,١٣٨,٧٩٦
مدينون و/أو راق قبض وشيكات برسم التحصيل	١١	٢,٩٧٤,٢٢٤	٣,١٢٦,٢١٣
نقد وما في حكمه		٢٥,٢٣٣	٢٦,٠٩٦
مجموع الموجودات المتداولة		٦,٥٩٦,٨٠٢	٦,٤٣٩,٩٢٣
مجموع الموجودات		٧٩,٤٧١,٨٣٠	٧٤,٠٨٤,٦٦٩
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠
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		١,٤٦٢,٩٢٧	٦٦٣,٧٧٥
أرباح مدورة		٣,٨٠٢,٦٣٥	٢,٨٣٦,٧٢٨
مجموع حقوق الملكية		٥٥,٧٢٥,٧١٧	٥٢,٣١٢,٩٩١
حقوق غير مسيطر عليها		٢,١٨٣,٣٤٢	٢,٧٣٥
مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها		٥٧,٩٠٩,٠٥٩	٥٢,٣١٥,٧٢٦
إيرادات مقبوضة مقدماً ومزجلة		٤,٢٤٩,٦٤٠	٤,٨١٧,٢٦٧
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	١٢	٧,٢١٢,٨١٠	٥,٣٦٤,١٩٧
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٧,٢١٢,٨١٠	٥,٣٦٤,١٩٧
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى		١,٣٤٤,٣٦٣	٧٩٨,٦١٦
دائتورن وشيكات مزجلة الدفع		١,٧٩٣,٨٩٤	٨٨٨,٣٣٨
مطلوب الى جهات ذات علاقة	١٥	-	١,٧٨٢,٦٣٥
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٢	٢,٨٧٨,٠٥٨	٢,٣٦٠,٠٠٠
اسناد القرض قصير الاجل	١٣	١,٦٠٠,٠٠٠	٣,٢٠٠,٠٠٠
بنوك دائنة	١٤	٢,٤٨٤,٠٠٦	٢,٥٥٧,٨٩٠
مجموع المطلوبات المتداولة		١٠,١٠٠,٣٢١	١١,٥٨٧,٤٧٩
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها		٧٩,٤٧١,٨٣٠	٧٤,٠٨٤,٦٦٩

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

من بداية العام حتى		للفترة المرحلية من	
٣٠ أيلول ٢٠١٢	٣٠ أيلول ٢٠١٣	١ تموز ٢٠١٢ إلى ٣٠ أيلول ٢٠١٢	١ تموز ٢٠١٣ إلى ٣٠ أيلول ٢٠١٣
١٢٣,٥٣٠	١٢١,٦٤٢	٣٠,٥٨٥	٢٥,٦٧٤
٧٦٧,٢٨٣	١٦٥,١٢٢	١١٧,٧٤٨	٤٣,٩٢٨
٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٥٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٥٠,٠٠٠
١,٧٤٤,٧٤٦	٥٥,٠٠٠	١١٥,٩٩٩	-
٨٨,٤١٥	٢,٣٥٧,٠١٢	١٧,٥٠٧	٢,٢٦٩,١٤١
١٤,٩٥٠	-	٦٠٠	-
٥,٧٣٨,٩٢٤	٣,٧٤٨,٧٧٦	٢,٢٨٢,٤٣٩	٣,٣٨٨,٧٤٣
الإيرادات التشغيلية :			
إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري			
إيرادات تشغيل فندق الكومودور			
إيرادات بيع شقق وقلل			
إيرادات بيع أراضي			
إيرادات إيجار			
صافي إيرادات مقاولات			
مجموع الإيرادات التشغيلية			
ينزل : التكاليف التشغيلية :			
تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري			
تكاليف تشغيل فندق الكومودور			
كلفة إيرادات بيع شقق وقلل			
كلفة إيرادات بيع أراضي			
كلفة إيرادات إيجارات			
مجموع التكاليف التشغيلية			
مجمول الربح / (الخسارة)			
مصاريف إدارية وعمومية			
مصاريف مالية			
حصة الشركة من خسائر الشركات الحليفة			
أرباح بيع شركات تابعة			
أرباح بيع شركة حليفة			
فوائد تمويل الهامش			
(مصاريف) / إيرادات أخرى			
مخصص تنفي نهم مدينة			
مخصص التزامات متوقعة			
مخصص تنفي مشاريع تحت التنفيذ			
ربح الفترة قبل ضريبة الدخل			
ضريبة الدخل			
ربح / (خسارة) الفترة			
ربح الفترة يعود إلى			
أصحاب الشركة الأم			
حقوق غير مسيطر عليها			
ربح / (خسارة) المسهم:			
ربح / (خسارة) المسهم - دينار/ سهم			
المتوسط المرجح لعدد الأسهم			
٠,٠١	٠,٠٦	(٠,٠٣)	٠,٠٠٥
٤٣,٦٧٣,١٨١	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٣,٦٧٣,١٨١	٤٢,٠٦٥,١٢٩

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة (غير مدققة)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

للفترة المرحلية من		من بداية العام حتى	
١ تموز ٢٠١٣ الى	١ تموز ٢٠١٢ الى	٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٢
٣٠ أيلول ٢٠١٣	٣٠ أيلول ٢٠١٢		
٢٠٧,٩٩٩	(١,٣٦٠,١٤٢)	٢,٤٣٤,٧٠٧	٥٢١,٧٩٤
ربح / (خسارة) الفترة			
بضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى :			
(خسائر) / ارباح بيع موجودات مالية محددة			
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
-	٨١,٣٨٢	(٨٩,٧٧٠)	٧٧,٨٣٢
مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح			
٢٠٧,٩٩٩	(١,٢٧٨,٧٦٠)	٢,٣٤٤,٩٣٧	٥٩٩,٦٢٦
(٣٥٧,١٥٥)	٢,٥٣٥,٨٨٤	٧٩٩,١٥٢	١,٨٦٥,٥٦٨
التغير في احتياطي القيمة العادلة			
(١٤٩,١٥٦)	١,٢٥٧,١٢٤	٣,١٤٤,٠٨٩	٢,٤٦٥,١٩٤
مجموع الدخل الشامل للفترة			
مجموع الدخل الشامل يعود الى :			
(١٥٣,٥٢٥)	١,٢٥٧,١٢٤	٣,٤١٢,٧٢٦	٢,٤٦٥,١٩٤
اصحاب الشركة			
٤,٣٦٩	-	(٢٦٨,٦٣٧)	-
حقوق غير مسيطر عليها			
(١٤٩,١٥٦)	١,٢٥٧,١٢٤	٣,١٤٤,٠٨٩	٢,٤٦٥,١٩٤

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

شركة الإححاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

حقوق غير		المجموع	الارباح المدورة	القيمة المعللة	احتياطي عام	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	لشهم خزينة	علاوة الإصدار	رأس المال	
المجموع	مسيطر عليها										
٥٢,٣١٥,٧٢٦	٢,٧٢٥	٥٢,٣١٢,٩٩١	٢,٨٣٦,٧٢٨	٦٦٣,٧٧٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٢٦,٣٢٥	(٤,٥٨٢,٥٣٨)	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٣
-	-	-	(١,٦٤٧,٦٦٧)	-	-	-	-	٤,٥٨٢,٥٣٨	-	(٢,٩٣٤,٨٧١)	تفويض لشهم الخزينة في رأس المال
٢,٤٤٩,٢٤٤	٢,٤٤٩,٢٤٤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حقوق غير مسيطر عليها
٣,١٤٤,٠٨٩	(٢٦٨,٦٣٧)	٣,٤١٢,٧٢٦	٢,٦١٣,٥٧٤	٧٩٩,١٥٢	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٥٧,٩٠٩,٠٥٩	٢,١٨٣,٣٤٢	٥٥,٧٢٥,٧١٧	٣,٨٠٢,٦٣٥	١,٤٦٢,٩٢٧	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٢٦,٣٢٥	-	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣٠ ليول 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	-	-	شراء لشهم خزينة
٣٤٢,٠٩٥	-	٣٤٢,٠٩٥	٣٤٢,٠٩٥	-	-	-	-	-	-	-	ارباح بيع لشهم خزينة
٢,٤٦٥,١٩٤	-	٢,٤٦٥,١٩٤	٥٩٩,٦٢٦	١,٨٦٥,٥٦٨	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للفترة
٥١,٩٨٤,٥٤٠	-	٥١,٩٨٤,٥٤٠	١,٦٢٥,١٧٦	١,٧٤٨,١١٨	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,١٣٥,٠٩٣	(٤,٥٨٢,٥٣٨)	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ ليول 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)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٣	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٢	
٢,٦٢٧,٠٠٢	٦٠٢,٤٨٩	الأنشطة التشغيلية
		ربح الفترة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح الفترة :
٤٠١,٠١٩	١٢٦,٠١٨	استهلاكات
-	(٤٦,٠٣٨)	ارباح بيع اصول ثابتة
٨٩,٧٧٠	-	(خسائر) متحققة من بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
-	٩,١٠٤	حصة الشركة من خسائر الشركات الحليفة
٥٢٨,٧١٤	١٨٥,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٨٠٠,٠٠٠	-	مخصص تكدي مشاريع تحت التنفيذ
٧٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	مخصص تكدي مدينون
٨٢٧,٩٨٣	٨٤٨,٩١٨	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
١,٣١٨,٥٨٥	(٩٢٩,٣٥٠)	المدينون ولوراق القبض والشيكات برسم التحصيل ودم الشركات الحليفة
٤,٧١٢	٤٩,٤٩٤	البيضاة
٢٤٩,٩٧٧	٢٠٤,٤٥٣	ايرادات مستحقة القبض
١,١٥٩,٥٤٩	(١,٣٩٦,٠٢٧)	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٩٠٥,٥٥٦	(٥٤٤,٥٨٦)	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
٣,٦٠٥	(٣٤٤,٣١٠)	المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى
(٥٦٧,٦٢٧)	٣,٢٠٩,٠٥١	الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة
٨,٤١٨,٨٤٥	٢,٠٠٤,٢١٦	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٨٢٧,٩٨٣)	(٨٤٨,٩١٨)	مصاريف مالية مدفوعة
٧,٥٩٠,٨٦٢	١,١٥٥,٢٩٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
		موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
(١,٣٧١,٦٥٧)	(٨,٢٦١,٣٣٤)	بيع استثمارات في شركات تابعة
٣,٣٥٤,٢٩٤	-	بيع استثمارات في شركات حليفة
-	٣,٦٧٤,٢٤٠	بيع إستثمارات في اراضي
٥٢,٦٤٧	٧,٠٩٧,٦٠١	مشاريع تحت التنفيذ
٩,١٣١,٤٣٥	(٣,١٣٠,١٥٧)	شراء ممتلكات ومعدات
(١٤,٦٠٥)	(٤٤,٦٠٦)	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	٥٥,٤٧٦	اضافات على مباني مؤجرة بالصافي
(١٨,١١٠,٦٢٩)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(٦,٩٥٨,٥١٥)	(٦٠٨,٧٨٠)	الأنشطة التمويلية
		مطلوب من جهات ذات علاقة
(١,٧٢٣,٩٦٩)	(١,٥٣٨,٧٣٥)	مطلوب الى جهات ذات علاقة
(١,٧٨٢,٦٣٥)	٥٢٥,٢٥٨	(تسديد الى) / تمويل من البنوك الدائنة
(٧٣,٨٨٤)	٣٤٩,٩٥٣	تمويل من / (تسديد الى) القروض
٢,٣٦٦,٦٧١	(١,٩٢٢,٨٧٣)	بيع أسهم خزينة
٤,٥٨٢,٥٣٨	١,٩٠٣,٥٠٥	حقوق غير مسيطر عليها
٢,١٨٠,٦٠٧	-	اسناد قرض
(١,٦٠٠,٠٠٠)	-	تخفيض رأس المال
(٢,٩٣٤,٨٧١)	-	اطفاء اسهم خزينه
(١,٦٤٧,٦٦٧)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٦٣٣,٢١٠)	(٦٨٢,٨٩٢)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
(٨٦٣)	(١٣٦,٣٧٤)	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٢٦,٠٩٦	١٦٨,٦٠٤	النقد وما في حكمه ٣٠ ايلول
٢٥,٢٣٣	٣٢,٢٣٠	

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
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

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

إن رأسمال الشركة يتألف من ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني، مقسم 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.

تشمل القوائم المالية المرحلية الموحدة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول 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 بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة نيبان للاستثمارات 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 (يُتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول 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 الاردنية الهاشمية	٢٠١١	١٠٠%	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة الماحلة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١١	١٠٠%	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة الفريط للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١١	١٠٠%	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة الغزلاتية للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١١	١٠٠%	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١١	١٠٠%	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها وافرازها
شركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية مساهمة خاصة	المملكة الاردنية 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)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ والبالغة (٢٢٧,٧٠٤) دينار أردني (٣١ كانون الأول ٢٠١٢ : (٢٨,٢٦١) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية تتمثل بما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٤,٦٥٠	٨٢,٤٨٤	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٣٥,٢٨٤	(٢٢٠)	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)	(١٨٠)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(٣٤,٠٠٧)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(٨٧,٦٢٣)	(٧,٢١١)	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
-	(١٢١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٢٨)	(١٢٠)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(١٢١)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(١١٤)	(٢٠٠)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	(٢٦٧,٧٦٦)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ
(٢٨,٢٦١)	(٢٢٧,٧٠٤)	

بلغت القيمة الدفترية للإستثمار في الشركات التابعة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ مبلغ ٢١,٠٨١,٠٧١ دينار أردني (٣١ كانون الأول ٢٠١٢ : ١٨,٦٩١,١٩٠ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥,٨٦١,٦١١	٥,٩٤٤,٠٩٥	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٩,٤٣٣	٤٧٩,٢١٣	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٤٠,١٩٦	٥,٨٤٠,٠٧٥	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٢٩,٣٨٤	٢٩,٢٠٤	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٧٣٣,٦١٧	٥,٦٩٩,٦١٠	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
٣,٧١٢	-	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٦١٠	٤٨٩	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٣٥	٥١٤	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٢٧	٥٠٧	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٣٥	٥١٤	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥٢١	٣٢١	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	٣,٠٨٦,٥٢٩	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ
٧٤٠,٢٠٩	-	القيمة الدفترية للإستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
١٨,٦٩١,١٩٠	٢١,٠٨١,٠٧١	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

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

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٦,٧٥٨,٢٠١	٦,٧٩٨,٦٠٧	مجموع الموجودات
٨٩٦,٥٩٠	٨٥٤,٥١٢	مجموع المطلوبات
٥,٨٦١,٦١١	٥,٩٤٤,٠٩٥	مجموع حقوق الملكية
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
١١٦,١٤٣	١٦٠,٢٢٥	مجموع الإيرادات
٢٤,٦٥٠	٨٢,٤٨٤	ربح الفترة / السنة
٩٨٢,٠٠١	٩٦١,٨٤٤	مباني مؤجرة بالصفافي
٢٣٧,٥١١	٢٣٢,٤١٥	ممتلكات ومعدات
٥,١٠٤,٧٦٩	٥,٢٦١,٣٧١	مطلوب من جهات ذات علاقة

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٨٥٦,٥٦٤	٨٦٣,٠٤١	مجموع الموجودات
٣٧٧,١٣١	٣٨٣,٨٢٨	مجموع المطلوبات
٤٧٩,٤٣٣	٤٧٩,٢١٣	مجموع حقوق الملكية
١٤,٩٥٠	-	مجموع الإيرادات
٣٥,٢٨٤	(٢٢٠)	(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	٦,٤٦٦,٨٩٣	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
١٠٩,٣٩٧	٧٤,٥١٨	مجموع حقوق الملكية
-	(٣٤,٨٧٩)	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)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

د- شركة آدم للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٧,٨٣٨	٤٣٧,٩٥٩	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
١,١٥٨,٦٨٢	١,١٥٨,٥٦١	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 للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٩,٣٨٤	٣٨٤,٤٨٦	مجموع الموجودات
-	٤٠٢,٥٠٠	مجموع المطلوبات
٢٩,٣٨٤	(١٨,٠١٤)	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	١٠,٥٥٨	مجموع الموجودات
١٧,٤٥٧	١٤,٠٥٧	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
٣,٧١٢	(٣,٤٩٩)	مجموع حقوق الملكية
(٨٧,٦٢٣)	(٧,٢١١)	خسارة الفترة / السنة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

ز- شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م		
٢٠١٣	٢٠١٢	
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مجموع الموجودات
٥١١	٣٩٠	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
٤٨٩	٦١٠	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	(٢٥)	خسارة الفترة / السنة
ح- شركة الماحلة للإستثمارات العقارية ذ.م.م		
٢٠١٣	٢٠١٢	
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مجموع الموجودات
٤٨٦	٣٦٥	مجموع المطلوبات
٥١٤	٦٣٥	مجموع حقوق الملكية
(١٢١)	-	خسارة الفترة / السنة
ط- شركة الغريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م		
٢٠١٣	٢٠١٢	
٦٤٩,٣٨١	٦٤٩,٣٨١	مجموع الموجودات
٦٤٨,٨٧٤	٦٤٨,٧٥٤	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
٥٠٧	٦٢٧	مجموع حقوق الملكية
(١٢٠)	(٢٨)	خسارة الفترة / السنة
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال
ي- شركة الغزلانية للإستثمارات العقارية ذ.م.م		
٢٠١٣	٢٠١٢	
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مجموع الموجودات
٤٨٦	٣٦٥	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
٥١٤	٦٣٥	مجموع حقوق الملكية
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال
(١٢١)	-	خسارة الفترة / السنة
ك- شركة ضبعة للإستثمارات العقارية ذ.م.م		
٢٠١٣	٢٠١٢	
٥٠٩,٧١٦	١٢٥,٧١٦	مجموع الموجودات
٥٣٨,٤٥٩	١٢٥,١٩٥	مجموع المطلوبات الى جهات ذات علاقة
(٢٨,٧٤٣)	٥٢١	مجموع حقوق الملكية
(٢٠٠)	(١١٤)	خسارة الفترة / السنة
٢٩,٠٦٤	١٢٤,٧١٦	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

ل- شركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ		
٢٠١٢	٢٠١٣	
-	٦,٩٢٤,٠٢٥	مجموع الموجودات
-	٢,٥٦١,٠٦٦	مجموع المطلوبات
-	٤,٣٦٢,٩٥٩	مجموع حقوق الملكية
-	٦,٩٠٧,٧٢٦	مشاريع تحت التنفيذ
-	٧٠٤,٥٤٠	نعم دائنة
-	٦١١,٣١٩	حسابات دائنة اخرى
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال
-	(٥٣٥,٥٣١)	خسارة الفترة
-	(٥٢٨,٧١٤)	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 للفترات السنوية التي
تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ - الادوات 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 .

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 المقابلة 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 المقدر 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.

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 ادراجها في قائمة الدخل الشامل المرحلية الموحدة. وفي حال تحقق مبدأ السيطرة وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولية رقم (١٠) وبغض النظر عن نسبة التملك فإنه يتم توحيد البيانات المالية للشركة الأم مع الشركات التابعة والشركات الزميلة.

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 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 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.

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر 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 بالتكلفة ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في بيان الدخل الشامل الآخر.

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. 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 إحتساب الإستهلاك على اساس الحياة العملية المقدرة بنسبة سنوية تتراوح ما بين ٢% والى ٤% بالمئة سنوياً وذلك بإستعمال 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 .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول 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 للتحويل 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 الإنخفاض 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 المرحلية الموحدة.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تحول الشركة الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقاة 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.

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 بإستعمال طريقة القسط الثابت للشركة الأم وجميع الشركات التابعة ما عدا شركة فنادق الشرق الأوسط والكمودور 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.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

يتم إجراء 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 إحتساب 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 مرحلية 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 لوحد منتج 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 كتزويل 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 مرحلية موحدة إذا إنعدمت إمكانية حصول تدفقات خارجية لتسوية المخصصات، يتم عكس المخصصات وتسجيلها كدخل.

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص للترامات محتملة حيث يتم أخذ مخصصات لمواجهة أية إلتزامات 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 إحتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، إعتماًداً 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 اي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل المرحلية الموحدة للسنة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات إحتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة 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.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الإستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق، يتم احتساب 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 المرحلية 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 ان الأرباح والخسائر الناتجة عن التسوية أو تحويل العملات الأجنبية يتم ادراجها ضمن قائمة الدخل المرحلية الموحدة .

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

٤- الممتلكات والمعدات

كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٣		كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢	
التكلفة :			
الرصيد في أول المدة	٨,٢٠٣,٩٠٥	٨,٢٧٤,٣٤٤	
الإضافات	١٤,٦٠٥	٦٣,٣٨٧	
الإستبعادات	-	(١٣٣,٨٢٦)	
الرصيد في نهاية المدة	٨,٢١٨,٥١٠	٨,٢٠٣,٩٠٥	
مجمع الاستهلاك :			
الرصيد في أول المدة	٢,٤١٢,٢٦٧	٢,٣٥١,٩٩٢	
إستهلاكات	٧٦,٥٠٠	١٤٩,٠٥٤	
الإستبعادات	-	(٨٨,٧٧٩)	
الرصيد في نهاية المدة	٢,٤٨٨,٧٦٧	٢,٤١٢,٢٦٧	
صافي القيمة الدفترية	٥,٧٢٩,٧٤٣	٥,٧٩١,٦٣٨	

* من ضمن الممتلكات والمعدات هنالك رهن على قطع أراضي لصالح بنك الإتحاد (رهن من الدرجة الأولى) مقابل قرض وتسهيلات إئتمانية ممنوحة للشركة، إن قيمة الرهن تبلغ ٥٠٠,٠٠٠ دينار أردني.
كما أن هنالك رهن على قطة 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 اراضي مقام عليها مشروع فلل ابراج براديس وإن هذه الاراضي مسجلة باسم الشركة الشقيقة (شركة الاتحاد للاستثمارات المالية) حيث تبلغ كلفة هذه الاراضي مبلغاً وقدره ١٧١,٩٥٤ دينار أردني، كما تبلغ كلفة البناء المقامة على المشروع مبلغاً وقدره ٥٣٩,٨٥٦ دينار أردني.

كما ان من ضمن المشاريع تحت التنفيذ قطعة ارض رقم (٧٥١) حوض رقم (١٤) اللوييدة الوسطاني والبالغة مساحتها ٢٢٧٠ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ابراج براديس للاستثمارات العقارية المساهمة الخاصة) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ مبلغا وقدره ٦,٩١٦,٨٨٦ دينار اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا وقدره ٩٠٥,٠٤٩ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية المرحلية الموحدة للشركة مع شركاتها التابعة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول 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 بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم رئيس مجلس السابق الإدارة السيد عصام سلفيتي ، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الأراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها بإسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الأراضي قطعة ارض رقم (٣٤) حوض رقم (١١) حنو الصوفية تبلغ مساحتها ٦٢٣٤ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في ٣٠ ايلول 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 اليدودة والبالغة مساحتها ١٠٢٠٨٩ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ مبلغاً وقدره ٦,٣٧٣,٠٤٥ دينار اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٥,٦٦٦,٩٥٥ 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

٢٠١٣	٢٠١٢	
٣٢,٠٥٠	٢٥,٠٠١	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٢,٦٩٦,٢٥٧	١,٨٥٣,٦٧٦	استثمار في شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م
١٢٣	١٠٢	استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية م.ع.م
٤٩,٣٧١	٥١,٤٨٣	استثمار في شركة القدس للإستثمارات العقارية ذ.م.م
١,٢٤٨,٠٠٠	-	استثمار في شركة الديرة للاستثمارات والتطوير العقاري م.ع.م
-	١٤,٥٠٠	إستثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م
٤,٠٢٥,٨٠١	١,٩٤٤,٧٦٢	

٨- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٣	٢٠١٢	
٢,٩٩٧,١٨٤	٢,٩٩٧,١٨٤	تكلفة المباني المؤجرة في بداية الفترة / السنة
١٨,١١٠,٦٢٩	-	المحول من مشاريع تحت التنفيذ *
(٩١٠,٦٨٢)	(٥٨٦,١٦٣)	ينزل الاستهلاك المتراكم
٢٠,١٩٧,١٣١	٢,٤١١,٠٢١	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية الفترة / السنة

* قامت الشركة خلال عام ٢٠١٣ بالانتهاء من بناء مشروع إيكيا وتسليمه للشركة المستأجرة.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

٩- الاستثمار في شركة حليفة

يتمثل هذا البند بالاستثمار في شركة ابراج 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 ابراج 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 ابراج 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

٢٠١٣	٢٠١٢	
١٩,٠٤٧	١٦,٣٣٧	إيرادات مستحقة القبض من إيجارات
٦٣,٧٩٠	٣١٦,٤٧٧	إيرادات مستحقة القبض من بيع فلل وأراضي
٨٢,٨٣٧	٣٣٢,٨١٤	

١١- المدينون واوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

يتضمن هذا البند كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥، ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة بإسم البنك التجاري حيث تم اعادة تصنيفها من استثمارات في أراضي الى نمم مدينة، والبالغ كلفتها ٢,٧٨٤,٣٩٩ دينار ذلك أن الأراضي غير مسجلة بإسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل بإسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الاصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد أقاموا دعوى على البنك التجاري بإبطال اجراءات البيع على الأراضي وأنهم يطالبوا باستردادها، 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)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 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 ايكا بمعدل فائدة ٨,٥% سنويا ويعموله بمعدل ٠,٥% سنويا ، 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 :

٢٠١٣	٢٠١٢
١٠,٠٩٠,٨٦٨	٧,٧٢٤,١٩٧
٢,٨٧٨,٠٥٨	٢,٣٦٠,٠٠٠
٧,٢١٢,٨١٠	٥,٣٦٤,١٩٧

رصيد القروض

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)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 نصف القسط الاخير المتبقي وغير المسدد.

١٤ - البنوك الدائنة

للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الاتحاد 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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يبيع)
للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول 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 نظم البيع المؤجلة والتمويلات الممنوحة للأطراف ذات العلاقة تعتبر عاملة ولم تأخذ لها أي مخصصات.

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

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

مطلوب من جهات ذات علاقة

٢٠١٣	٢٠١٢	
٢٢,٤٧٣	١٨,٦٨٣	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
٣٣٤,٧٨٤	-	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٢,٥٠٥,٥٠٨	١,١٢٠,١١٣	شركة الإتحاد للإستثمارات المالية م.ع.م
٢,٨٦٢,٧٦٥	١,١٣٨,٧٩٦	

الذمم المدينة للشركة الحليفة وهي كما يلي :

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

مطلوب الى جهات ذات علاقة

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

١٦- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠٠٩، أما بالنسبة للأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي وقد قامت دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة للأعوام 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 للأعوام 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 أبراج 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 لاسكان وشركة بردايس للمقاولات الإنشائية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركات مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٩ أما بالنسبة للأعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم 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 ١٣، ١٤، و 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 سوقية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

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 للزعم المدينة التجارية والأخرى والنقد ومرادفات النقد .

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية الموحدة (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 أيلول ٢٠١٣ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٣٠ تشرين الأول ٢٠١٣ وتمت الموافقة على إصدارها .

١٩-أرقام المقارنة

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