

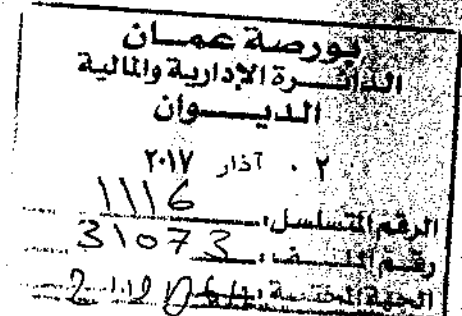
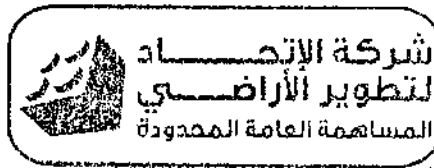


**UNION LAND
DEVELOPMENT**

**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

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date: 1/3/2017 Subject: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31/12/2016	السادة هيئة الأوراق المالية التاريخ: 2017/3/1 الموضوع: البيانات المالية السنوية المدققة للسنة المنتهية في 2016/12/31
Attached the Audited Financial Statements of Union Land development Co. for the fiscal year ended 31/12/2016	مرفق طيه نسخة من البيانات المالية المدققة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي عن السنة المالية المنتهية في 2016/12/31
Kindly accept our high appreciation and respect Union Land development Co.	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
Vice Chairman of the Board Signature Khaled Al Maqableh	توقيع نائب رئيس مجلس الإدارة خالد المقابلة



شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١ - ٤
قائمة المركز المالي الموحدة	٥
قائمة الدخل الموحدة	٦
قائمة الدخل الشامل الموحدة	٧
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	٨
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٩
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	١٠ - ٣٧

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

تقرير حول تدقيق القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وكل من قوائم الدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية الموحدة. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية الموحدة، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

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

امور التدقيق الاساسية

ان امور التدقيق الاساسية وفقاً لحكمنا المهني هي تلك الامور التي كان لها الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امور التدقيق الاساسية في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر .

- الممتلكات والمعدات

وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فإن على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وإن تقوم بإجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور أية أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للاسترداد أو في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات أن وجدت، ونظرا لأهميتها فإنها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

- المدينون والشيكات برسم التحصيل

وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، فإن على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني المدينون، تقوم الادارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات، ونظرا لأهميتها فإنها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني مدينون.

كيفية التعامل مع الامور الاساسية في اعمال التدقيق

- الممتلكات والمعدات

إن اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الاصول وبيعها خلال السنة، والتأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، ومطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من أن الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية الفصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.

- المدينون والشيكات برسم التحصيل

إن اجراءات التدقيق شملت اجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة والشيكات برسم التحصيل، والتحقق من ارصدة عينة من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الأخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر الذمم الاجلة، ولقد قمنا ايضا كفاية الفصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص تدني المدينون.

معلومات اخرى

إن الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي أي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك أنها تحتوي على اخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية الموحدة تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بالإستمرارية الشركة وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على إعداد التقارير المالية

مسؤولية المحاسب القانوني

إن هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمي البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا ترصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية الموحدة بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وترقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه
عبد الكريم قنيص
(إجازة مزاولة رقم ٤٩٦)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٢٨ شباط ٢٠١٧



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	٢٠١٦	٢٠١٥
الموجودات غير متداولة			
ممتلكات و معدات	٤	٣,٩٣٦,٩٥٥	٤,٠٩٠,٥٢٥
مشاريع تحت التنفيذ	٥	٦,٩٠٣,٤٨٨	٦,٨١٦,٨٨٦
إستثمارات في أراضي	٦	٢٤,٦٧٢,٦٧٢	٢٦,٩٧٦,١٨٨
موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٧	٣,٧٣٦,٠١٩	٤,٠٨٨,٢١٠
مباني مؤجرة بالصافي	٨	١٨,٩٢٣,٦٤٧	١٩,٢٦٣,٢٢٦
مجموع الموجودات غير المتداولة		٥٨,١٧٢,٧٨٢	٦١,٢٣٥,٠٣٥
موجودات متداولة			
مصاريف متوقعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٩	٤٢٨,٨٦٩	٢٨٨,٤٢٨
إيرادات مستحقة القبض	١٠	٤٩,٨٧٨	٥٤,٦٢٨
جساعة		٢٨,٨١٥	٣١,٧٨٢
مدفونين وأوراق قبض وشيكات برسم التحصيل	١١	٤,٨٥٣,٩٥٥	٣,٦٧٧,٥٧٢
نقد وما في حكمه		٢٠٥,٣٢١	٧,٣٦٧
مجموع الموجودات المتداولة		٥,٥٦٦,٨٣٨	٤,١٥٩,٧٧٨
مجموع الموجودات		٦٣,٧٣٩,٦١٩	٦٥,٣٩٤,٨١٣
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩
عائدة إصدار	١٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤,٢٥٣,٦٥٩
إحتياطي إجباري	١٢	١,٥٨٤,٦٥٢	١,٥٨٤,٦٥٢
إحتياطي إختياري	١٢	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٤٩٥,٧٤٥
إحتياطي عام	١٢	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٣٠٩,٢٨٧
إحتياطي القيمة العادلة		٣٢٦,٣٢٦	٦٦٠,٥٧٨
أرباح ملوثة		١,٥٥١,٢٨٠	١,٦٥٢,٣٦٢
مجموع حقوق الملكية		٥٢,٥٨٥,٩٧٨	٥٣,٠٢١,٤١٢
حقوق غير مسيطر عليها		١,٨٦٣	١,٨٦٣
مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها		٥٢,٥٨٧,٨٤١	٥٣,٠٢٣,٢٧٥
مطلوبات غير متداولة			
إيرادات مقبوضة مقدماً ومؤجلة	١٣	١,١١٣,٥٨٨	١,١٣٣,٠٦٠
مطلوبات غير متداولة		٥,١٥٤,٢٨٥	٥,٦٠٨,٥٧٧
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٥,١٥٤,٢٨٥	٥,٦٠٨,٥٧٧
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٥	١,٢٦٣,١٤٨	١,٦٥٣,٥٤٩
دائنون وشيكات مؤجلة الدفع	١٦	١,٣٥١,٨١٧	٨٣٣,٧٥٨
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١٤	١,٩٠٠,٠٠٠	٢,٦٩٢,٦٠٠
بنوك دائنة	١٧	٣٦٨,٩٤٠	٤٤٩,٩٩٤
مجموع المطلوبات المتداولة		٤,٨٨٣,٩٠٥	٥,٦٢٩,٩٠١
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها		٦٣,٧٣٩,٦١٩	٦٥,٣٩٤,٨١٣

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح
		الإيرادات التشغيلية :
٨٨٣,٠٩٤	١,٨١٩,٠١٩	إيرادات بيع أراضي وأخرى
١٦٥,٧٢٥	٢٢٨,٥٣٢	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٢,٢٩٣,١٧٧	٢,٥٦٦,٣٥٠	إيرادات إيجارات
٣,٣٤١,٩٩٦	٤,٦١٣,٩٠١	مجموع الإيرادات التشغيلية
		التكاليف التشغيلية :
(٦٤٦,٧٨٥)	(٢,٣١٨,١٨١)	كلفة بيع أراضي
(٨٥,٧٣٨)	(١٤١,٨٠٧)	٢٠ تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(٤٤٧,٨٧٩)	(٨٦٢,٩٠١)	كلفة إيجارات
(١.١٨٠.٤٠٢)	(٣,٣٢٢,٨٨٩)	مجموع التكاليف التشغيلية
٢.١٦١,٥٩٤	١,٢٩١,٠١٢	مجمول ربح السنة
(٥٤٦,١٢٦)	(٣٠٩,٥٠٨)	٢١ مصاريف إدارية وعمومية
(١٩٨,٥٤٣)	(٩٥,٤٨٧)	٢٢ صافي النشاط لفندق الكومودور
(٩٣٣,٢٠٩)	(٨٤١,٦٤٣)	مصاريف مالية
(٧٥,٨٦١)	(٣٦.٢٨٢)	٢٣ إيرادات ومصاريف أخرى
٤٠٧,٨٥٦	٨,٠٩٢	ربح السنة قبل الضريبة
(١٠٨,٩١٣)	(٣٧.٤٨٤)	١٩ ضريبة دخل
-	(٧٩,٢٤١)	ضريبة دخل سنوات سابقة
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)	(خسارة) / ربح السنة
		(خسارة) / ربح السنة تعود الى :
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)	اصحاب الشركة الام
-	-	حقوق غير مسيطة عليها
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)	
		(خسارة) / ربحية السهم :
١,٠٠٧	(٠,٠٠٣)	(خسارة) / ربحية السهم - دينار / سهم
٤٢,٠٦٥,١٢٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح
٢٩٩,٧٤٣	(١٠٨,٦٣٣)	(خسارة) / ربح السنة
		يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
		أرباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
(١٨٣,٦٧٠)	٧,٤٥١	
١١٦,٠٧٣	(١٠١,١٨٢)	مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة
(٣٥,٤٩٦)	(٣٣٤,٢٥٢)	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٨٠,٥٧٧	(٤٣٥,٤٣٤)	مجموع (الخسارة) / الربح الشامل للسنة
		مجموع الدخل الشامل يعود إلى :
٨٠,٥٧٧	(٤٣٥,٤٣٤)	أصحاب الشركة الأم
-	-	حقوق غير مسيطر عليها
٨٠,٥٧٧	(٤٣٥,٤٣٤)	

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

المجموع	حقوق غير مسيطر عليها	المجموع	الأرباح الموددة	احتياطي القيمة		احتياطي		علاوة الإصدار	رأس المال	
				العادية	احتياطي عام	إختياري	إحتياطي إجباري			
٥٢,٩٤٢,٦٩٨	١,٨٦٣	٥٢,٩٤٠,٨٣٥	١,٥٥٥,٧٤٢	٦٩٦,٠٧٤	١,٣٠٩,٧٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	٤,٢٥٢,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
٨٠,٥٧٧	-	٨٠,٥٧٧	١١٦,٠٧٣	(٣٥,٤٩٦)	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(١٩,٤٥٣)	-	-	-	١٩,٤٥٣	-	-	المحول إلى الاحتياطي الاجباري
٥٣,٠٢٣,٧٧٥	١,٨٦٣	٥٣,٠٢١,٤١٢	١,٦٥٢,٣٦٢	٦٦٠,٥٧٨	١,٣٠٩,٧٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
(٤٣٥,٤٣٤)	-	(٤٣٥,٤٣٤)	(١٠١,١٨٧)	(٢٣٤,٢٥٢)	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
٥٢,٥٨٧,٨٤١	١,٨٦٣	٥٢,٥٨٥,٩٧٨	١,٥٥١,١٨٠	٣٢٦,٣٢٦	١,٣٠٩,٧٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٨٤,٦٥٢	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

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

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	الأنشطة التشغيلية
٤٠٧,٨٥٦	٨٠,٠٩٢	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة :
٥٧٢,٦٩٠	١١٠,٤٦٦	استهلاكات
(١٨٣,٦٧٠)	٧,٤٥١	أرباح / (خسارة) بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٩٣٣,٢٠٩	٨٤١,٦٤٣	مصاريف مالية
١,٤١٣,٠٣٣	(١,٣٩٥,٦٧٢)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
٢٣,١٩٨	٢,٩٦٧	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل
٦,٤٥٨	(٤٠,٤٤١)	البضاعة
٦,٣٨٨	٤,٧٥٠	المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
١,٦٣٧	٧٣٧,٣٤٩	إيرادات مستحقة القبض
٥٠٥,٨٦٠	(٥٠٧,١٢٦)	الدائنون والشيكات مؤجلة الدفع
٣٢١,١١٠	(١٩,٤٧٢)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٤,٠٠٧,٧٦٩	(٢٤٩,٩٩٣)	الإيرادات المقبوضة مقدماً ومؤجلة
(٩٣٣,٢٠٩)	(٨٤١,٦٤٣)	النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
٣,٠٧٤,٥٦٠	(١,٠٩١,٦٣٦)	مصاريف مالية مدفوعة
		صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٨٦٩,٠١٨)	١٧,٩٣٩	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢٨٦,٠٥٠	٢,٣٠٣,٤١٦	التغير في إستثمارات في أراضي
(١٤,٨٠٩)	(٨٦,٦٠٢)	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
(٦١,١٧٢)	٤٣,١٠٤	التغير في ممتلكات ومعدات
(١٣٠,٤٠٧)	٣٣٩,٦٧٩	مباني مؤجرة بالصافي
(٧٨٩,٣٥٦)	٢,٦١٧,٥٣٦	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
١٥٦,٤٢٠	(٨١,٠٥٤)	(تسديد إلى) / تمويل من البنوك الدائنة
(٢,٤٤٣,٩٦٤)	(١,٢٤٦,٨٩٢)	تسديد إلى قروض
(٢,٢٨٧,٥٤٤)	(١,٣٢٧,٩٤٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٢,٣٤٠)	١٩٧,٩٥٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٩,٧٠٧	٧,٣٦٧	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٧,٣٦٧	٢٠٥,٣٢١	النقد وما في حكمه ٣١ كانون الأول

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(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 ٤٢,٠٦٥,١٢٩ دينار أردني، مقسم الى ٤٢,٠٦٥,١٢٩ سهم قيمة كل منها دينار أردني واحد.

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

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

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة التسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بدون فوائد ربوية
شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٦	١٠٠%	تنفيذ المقاولات للمشاريع التي تخص الشركة
شركة آدم للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	القيام بأعمال الإستثمارات العقارية بكافة أنواعها .
شركة ذبيان للإستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	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 المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٣	٩٧.٥%	ادارة وانشاء المجمعات التجارية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(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 والنيكورات المنزلية
شركة العميري للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها واقرازها
شركة الماحطة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها واقرازها
شركة القريط للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها واقرازها
شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها واقرازها
شركة ضبعة للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية	المملكة الأردنية الهاشمية	٢٠١١	%١٠٠	تملك الأراضي وتطويرها واستثمارها واقرازها

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ بلغت ٢٧,٧٥٥ دينار أردني (٢٠١٥ : ١٢,٨٠٧) دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
١١٨,٦٢٩	٢٠,٩٦٦	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
(١٣٧)	(١٦٢)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٦,٠٠٠	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٧٢,٣١٢)	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة نيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الماحطة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٤,٩٨٧)	٦,٩٥١	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
-	-	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(١٢,٨٠٧)	٢٧,٧٥٥	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ مبلغ ١٧,٨٧٢,٦٢٦ دينار أردني (٢٠١٥ : ١٧,٨٤٤,٨٧١) دينار أردني وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية . وتتمثل بما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٤٧,٤٤٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦١٧	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٤٤,٢٨٦	٥,٨٤٤,٢٨٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٤٣,١٠٨)	(٤٣,١٠٨)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة نيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
١,٦٥٨	١,٦٥٨	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٤٤١	٤٤١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الماحطة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٥	٤٦٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٤٦٦	٤٦٦	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
(٦٤,٦٦٦)	(٥٧,٧١٥)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٦٩٩,٦١٠	٥,٦٩٩,٦١٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١٧,٨٤٤,٨٧١	١٧,٨٧٢,٦٢٦	

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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

أ- شركة النبال للإسكان ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦,٨٦٧,٠٥٨	٦,٨١٣,٢٠٦	مجموع الموجودات
٩٤٠,٥٨٤	٨٦٥,٧٦٦	مجموع المطلوبات
٥,٩٢٦,٤٧٤	٥,٩٤٧,٤٤٠	مجموع حقوق الملكية
٢٠٣,٣١٦	٢١١,٤٣٤	مجموع الإيرادات
١١٨,٦٢٩	٢٠,٩٦٦	ربح السنة
٩٤٨,٦٨٣	٩٨٢,٠٠٢	مباي مؤجرة بالصافي
١٧٢,٣٠١	١٠٤,٨١١	ممتلكات ومعدات
٥,٦٩١,٣١٧	٥,٦٧٤,٣٩٨	مطلوبات من جهات ذات علاقة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ب- شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٧٠٩,٢٤٢	٧٠٩,٢٤٢	مجموع الموجودات
٢٣٠,٤٦٣	٢٣٠,٦٢٥	مجموع المطلوبات
٤٧٨,٧٧٩	٤٧٨,٦١٧	مجموع حقوق الملكية
(١٣٧)	(١٦٢)	خسارة السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال

ت- شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦,٥٤١,٤١١	٦,٥٤١,٤١١	مجموع الموجودات
٦,٤٦٦,٨٩٣	٦,٤٦٦,٨٩٣	مجموع المطلوبات
٧٤,٥١٨	٧٤,٥١٨	مجموع حقوق الملكية
٦,٥٣٧,٤٥٧	٦,٥٣٧,٤٥٧	استثمارات في أراضي
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	رأس المال

ث- شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦	
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٧,٥٢٠	مجموع الموجودات
٤٣٩,٧٤٨	٤٣٤,٧٤٨	مجموع المطلوبات
١,١٥٦,٧٧٢	١,١٦٢,٧٧٢	مجموع حقوق الملكية
٦,٠٠٠	-	ربح السنة
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

ج- شركة نيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦
٤٧٠	٤٧٠
(٤٣,١٠٨)	(٤٣,١٠٨)
٤٣,٥٧٨	٤٣,٥٧٨
(٧٢,٣١٢)	-
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

مجموع المطلوبات

خسارة السنة

رأس المال

ح- شركة براديس للصناعات المعيارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦
١,٦٥٨	١,٦٥٨
١,٦٥٨	١,٦٥٨
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

رأس المال

خ- شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦
٤٤١	٤٤١
٤٤١	٤٤١

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

د- شركة الماحلة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦
٤٦٦	٤٦٦
٤٦٦	٤٦٦

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

ذ- شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٥	٢٠١٦
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١
٦٤٧,٩١٦	٦٤٧,٩١٦
٤٦٥	٤٦٥
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

مجموع حقوق الملكية

إستثمارات في أراضي وعقارات

رأس المال

ر - شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٥
٤٦٦	٤٦٦
٤٦٦	٤٦٦
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات

مجموع حقوق الملكية

رأس المال

ز - شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٦	٢٠١٥
١٣١,٧٤٩	١٥٣,٦٥٥
١٨٩,٤٦٤	٢١٨,٣٢١
(٥٧,٧١٥)	(٦٤,٦٦٦)
٦,٩٥١	(٦٤,٩٨٧)
١٢٤,٧١٦	١٢٤,٧١٦
١,٠٠٠	١,٠٠٠

مجموع الموجودات

مجموع المطلوبات

مجموع حقوق الملكية

ربح / (خسارة) السنة

إستثمارات في أراضي وعقارات

رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان.

٢ - المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترات السنوية

التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجازات"

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

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

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

أساس التحضير

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

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

أساس توحيد البيانات المالية الموحدة

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

تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة

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

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

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

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

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

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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

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

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

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

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

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

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

تحقق الإيرادات

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

تتحقق إيرادات تأجير الوحدات المؤجرة على 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 .

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

المدينون

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

مخصص تدني مدينون

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

البضاعة

يتم تسعير البضاعة بسعر الكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

الإستثمارات في الأراضي

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

الاستثمارات العقارية

تظهر المباني المؤجرة بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم ومخصص الانخفاض، ويتم احتساب الإستهلاك على أساس الحياة العملية المقدر بنسبة سنوية تتراوح ما بين ٢% وإلى ٤% 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 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 فدياً على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للإنخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

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

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

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر ، لا يتم عكس خسائر الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الدخل الشامل الموحد. إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية 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 الإحتفاظ 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 المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرانية ، ويجري احتساب الإستهلاكات على اساس الحياة العملية المقدرة للممتلكات وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت للشركة الأم وجميع الشركات التابعة وتتبع شركة الاتحاد لتطوير الأراضي - فندق الكومودور طريقة القسط المتناقص. إن معدلات الإستهلاك 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
١٥ %	هواتف ومقاسم
١٥ %	مصاعد
١٠ %	نظام الصوت والموسيقى
١٠ - ٢٠ %	ديكورات
١٥ %	سيارات
٩ - ٢٥ %	تجديدات وتحسينات
١٠ %	موقع إلكتروني وبرامج محاسبة

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

يتم اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي الموحدة، مجمل الربح والخسارة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

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

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

ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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 الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الموحدة ، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتخفيض من مخصص إعادة التقييم.

الدائنون والمستحقات

يتم الاعتراف بالذمم الدائنة بقيمة الالتزام مقابل الخدمات المستلمة سواء صدرت بها فواتير ام 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 للبذل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدره لسداد الالتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

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

استخدام التقديرات

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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

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

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، 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 الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

تحويل العملات الأجنبية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٢,٢٦٣,٨٨٠	-	-	٢,٢٦٣,٨٨٠
أراضي *			
٢,٢٢٢,٦٧٣	-	-	٢,٢٢٢,٦٧٣
مباني وهناجر			
١٢٦,٣٢٥	-	-	١٢٦,٣٢٥
أثاث ومفروشات			
٣٨٥,٦٠٦	(١,٤٨٣)	٧٠٠	٣٨٥,٣٨٩
آلات ومعدات			
٨٧,٠٢٦	-	-	٨٧,٠٢٦
أجهزة حاسوب			
٤٢,٢٥٩	-	-	٤٢,٢٥٩
هواتف ومقاسم			
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
مصاعد			
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
نظام الصوت والموسيقى			
٧٥,٣٥١	-	-	٧٥,٣٥١
ديكورات			
٤٩,٥٧١	(٦٦,٠٠٠)	-	١١٥,٥٧١
سيارات			
٦٩٤,١٢٩	-	١١,٠٤٩	٦٨٣,٠٨٠
تجديدات وتحسينات			
١٦,٩٨٨	-	-	١٦,٩٨٨
موقع إلكتروني وبرامج محاسبة			
٦,٠١١,٩٩٩	(٦٧,٤٨٣)	١١,٧٤٩	٦,٠٦٧,٧٣٣
مجموع الكلفة			

الاستهلاكات:

٨٩٨,٥٠٤	٩١,٠٤٥	-	٩٨٩,٥٤٩
مباني وهناجر			
١٠٧,٢٥٨	٧,٠٣٤	-	١١٤,٢٩٢
أثاث ومفروشات			
٣٦٨,٥٣٤	٢,٣٧٤	(١,٤٨٣)	٣٦٩,٤٢٥
آلات ومعدات			
٨٢,٠٧١	-	-	٨٢,٠٧١
أجهزة حاسوب			
٣٨,٥١٤	-	-	٣٨,٥١٤
هواتف ومقاسم			
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
مصاعد			
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
نظام الصوت والموسيقى			
٤٢,٥٧٩	٦,٠٣٠	-	٤٨,٦٠٩
ديكورات			
٤٣,٣١٦	٢,٣٣٩	(١١,١٤٧)	٣٤,٥٠٨
سيارات			
٢٤٣,٠٤٨	-	-	٢٤٣,٠٤٨
تجديدات وتحسينات			
١٠,٤٢٢	١,٦٤٤	-	١٢,٠٦٦
موقع إلكتروني وبرامج محاسبة			
١,٨٨٣,٤٣٧	١١٠,٤٦٦	(١٢,٦٣٠)	١,٩٨١,٢٧٣
مجموع الاستهلاكات			
٩٣,٧٧١	-	-	٩٣,٧٧١
ينزل : مخصص تقني ممتلكات ومعدات			

القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني

٤,٠٩٠,٥٢٥

القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

٣,٩٣٦,٩٥٥

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٥- المشاريع تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند بقيمة المبالغ المنفقة على كل من مشروع شاليهات الزارة الجنوبية . وإن تفاصيل هذا البند هي كما يلي:-

٢٠١٥	٢٠١٦	
		مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :
١,٣٨١,٨٤٨	١,٣٨١,٨٤٨	كلفة الأرض
٨٦,٢٠٠	٨٦,٢٠٠	تصاميم وإشراف
٣٤٦,٣٨٦	٣٤٦,٣٨٦	رسوم ورخص
٥,٠٦٢,٠٥٢	٥,١٤٨,٦٥٤	تكاليف اعمال البناء واخرى
١,٥٤٠,٤٠٠	١,٥٤٠,٤٠٠	فوائد وعمولات بنكية مرسلة
٨,٤١٦,٨٨٦	٨,٥٠٣,٤٨٨	
١,٦٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	ينزل : مخصص تنفي مشاريع تحت التنفيذ
٦,٨١٦,٨٨٦	٦,٩٠٣,٤٨٨	

٦- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٤,٦٧٢,٦٧٢ دينار أردني، (٢٠١٥ : ٢٦,٩٧٦,٠٨٨ دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ ٤١٣,٥١٧ دينار أردني غير مسجلة بإسم الشركة وإنما مسجلة بإسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الاراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها بإسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطعة ارض رقم (٣٤) حوض رقم (١١) حنو الصوفية تبلغ مساحتها ٦٢٣٤ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة اتم للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها في دفاتر الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ مبلغاً وقدره ١,٥٩٧,٥٢٠ دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٤,٦٨١,٥١٤ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطع اراضي رقم (٣٥٩ ، ٣٥٨ ، ٣٥٧) حوض رقم (٨) النعاجيه من اراضي اليدودة والبالغة مساحتها ١٠٢,٠٩٠ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولية) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول مبلغاً وقدره ٦,٥٣٧,٤٥٧ دينار اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغاً وقدره ٥,٦٢٦,٩٥٥ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام ٢٠١٣ فإن القيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند وبند المباني المؤجرة تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٦٩,١٨٩,١١٦ دينار اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الاراضي والمباني المؤجرة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥ حسب السجلات مبلغاً وقدره ٣٥,٢٦٠,٦٥٤ دينار اردني.

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٢٢,٨١١	١٤٤,٨٢٦	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٧٤,٢٧٠ سهم (٢٠١٥ : ٧٤,٢٧٠ سهم)
١,٨٦٧,٧١٩	١,٦١٤,٩٤٥	استثمار في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم (٢٠١٥ : ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم)
١٣٥	١٣٥	استثمار في شركة التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها ٢٨١ سهم (٢٠١٥ : ٢٨١ سهم)
٢٤,١٩١	٢١,٠٤٢	استثمار في شركة القدس للاستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها ٦٩,١١٨ سهم (٢٠١٥ : ٩٣,٦١٨ سهم)
١٩,٠٣٢	٧٤٩	استثمار في شركة الميثاق بأسهم عددها ٤٦٨ سهم (٢٠١٥ : ١٧,٩٥٥ سهم)
١,٩٥٤,٣٢٢	١,٩٥٤,٣٢٢	استثمار في شركة الصخر الماسي ذ.م.م
٤,٠٨٨,٢١٠	٣,٧٣٦,٠١٩	

٨- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢١,٤٧١,٦٠١	٢١,٦٠٢,٠٠٨	تكلفة المباني المؤجرة
١٣٠,٤٠٧	٢٣,٢٠٠	إضافات خلال العام
٢١,٦٠٢,٠٠٨	٢١,٦٢٥,٢٠٨	المجموع
(٢,٣٣٨,٦٨٢)	(٢,٧٠١,٥٦١)	ينزل الاستهلاك المتراكم
١٩,٢٦٣,٣٢٦	١٨,٩٢٣,٦٤٧	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين خلال عام ٢٠١٣ فإن صافي القيمة الدفترية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٣٩,٨٢٧,٧٢١ دينار أردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ حسب السجلات مبلغاً وقدره ١٨,٩٢٣,٦٤٧ دينار أردني.

٩- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
-	٨,٦١٦	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٩,٠٧٩	١٠٧,٠٧٩	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
٣٠١,٧٤٤	٣٠١,٧٤٤	إمانات ضريبة الدخل
٧٠٥	١٠٥	إمانات الضمان الاجتماعي
٢,٨٨٣	٧,٣٠٣	نعم موظفين
٤,٠١٧	٤,٠٢٢	حسابات مدينة أخرى
٣٨٨,٤٢٨	٤٢٨,٨٦٩	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٠- الإيرادات مستحقة القبض

٢٠١٦	٢٠١٥
٤,٨٤٣	٩,٥٩٣
٤٥,٠٣٥	٤٥,٠٣٥
٤٩,٨٧٨	٥٤,٦٢٨

إيرادات مستحقة القبض من إيجارات

إيرادات مستحقة القبض من بيع ظل وأراضي

١١- المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٦	٢٠١٥
٥٥,١١٥	٥٤,٩٦٥
٩٨٩,٩٨٠	٩٩٧,٥٣٤
(٩٥٦,٠٥٥)	(٩٥٦,٠٥٥)
٢,٧٨٤,٣٩٩	٢,٧٨٤,٣٩٩
١,٩٨٠,٥١٦	٧٩٦,٧٣٠
٤,٨٥٣,٩٥٥	٣,٦٧٧,٥٧٣

شيكات برسم التحصيل

نعم مدينة تجارية

مخصص تنني مدينون *

نمة البنك التجاري الأردني * *

مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٨)

* إن صافي الحركة على مخصص تنني المدينون كما يلي :

٢٠١٦	٢٠١٥
٩٥٦,٠٥٥	٩٥٦,٠٥٥
-	-
٩٥٦,٠٥٥	٩٥٦,٠٥٥

الرصيد بداية العام

الرصيد المكون خلال السنة

الرصيد نهاية العام

** تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥ و ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة بإسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي الى نعم مدينة، والبالغ كلفتها ٢.٧٨٤.٣٩٩ دينار أردني ذلك أن الأراضي غير مسجلة بإسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل بإسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجائي السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الأصليين (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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٢ - الإحتياطات وعلاوة الإصدار

الإحتياطي الإجباري

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

الإحتياطي الاختياري

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي العام

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

علاوة الإصدار

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

١٣ - الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

٢٠١٥	٢٠١٦
١,٠٤٩,٨٦٠	١,٠٣٢,٥٨٨
٨٣,٢٠٠	٨١,٠٠٠
١,١٣٣,٠٦٠	١,١١٣,٥٨٨

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٤- القروض

- بنك الاتحاد

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من قبل بنك الاتحاد بقيمة ٣,٥٠٠,٠٠٠ دينار اردني وبمعدل فائدة ٩.٢٥% سنوياً وبدون عمولة وذلك بموجب اقساط ربع سنوية كل قسط بقيمة ٢٦٤.٠٠٠ دينار اردني شامل الفوائد ويسدد القسط الاول بتاريخ ١ كانون الثاني ٢٠١٤ ويسدد القسط الاخير بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٧ وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطع اراضي نوات الارقام التالية (٢١٣٦ ، ٢١٥٧ ، ٢١٥٨) حوض الشميساني رقم ١٣.

- البنك الاردني الكويتي

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٧,٩٠٠,٠٠٠ دينار اردني ونسبة فائدة سنوية قدرها ٨% وبدون عمولة لغايات سداد مديونية البنك التجاري الاردني وتسدد بموجب اقساط نصف سنوية بمبلغ ٩٥٠,٠٠٠ دينار اردني للقسط شاملا الفائدة ويستحق القسط الاول بتاريخ ٣٠ ايار ٢٠١٥ وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض رقم ٢٦٦ حوض النعاجية المقطاع رقم (٨) اراضي قرية الياودة.

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

٢٠١٦	٢٠١٥	
١,٦٣٥,٠٢٨	١,٨٤٠,٣١٢	قرض بنك الاتحاد
٥,٤١٩,٢٥٧	٦,٤٦٠,٨٦٥	قرض بنك الاردني الكويتي
٧,٠٥٤,٢٨٥	٨,٣٠١,١٧٧	مجموع القروض
١,٩٠٠,٠٠٠	٢,٦٩٢,٦٠٠	ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
٥,١٥٤,٢٨٥	٥,٦٠٨,٥٧٧	القروض طويلة الأجل

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٥ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٠٠,٥٥٤	١٧٨,٩٧٨	مصاريف مستحقة
٣٥١,٣٣٤	٥٥,٥٢١	فوائد مستحقة الدفع
٣١٢,٢٤٤	٢٦٨,١١٠	مخصص ضريبة دخل (إيضاح - ١٩)
٥,٩٠٧	٥,٩٠٧	صندوق دعم البحث العلمي
٦١,٨٩٢	٦١,٨٩٢	رسوم الجامعات الأردنية
٣٠٢,٨٨٦	٢٧٤,١٤١	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٣٠١,٧٨٨	٣٠١,٦٥٥	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١١٦,٩٤٤	١١٦,٩٤٤	مخصص التزامات محتملة
١,٦٥٣,٥٤٩	١,٢٦٣,١٤٨	

١٦ - الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٣٨,٦٤٣	٦٥٦,٦٤٨	شيكات مؤجلة الدفع
١١٣,٦٠٠	-	مطلوبات الى جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٨)
٥٨١,٥١٥	٦٩٥,١٦٩	نعم دائنة تجارية
٨٣٣,٧٥٨	١,٣٥١,٨١٧	

١٧ - البنوك الدائنة

البنك الاردني الكويتي

حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية على شكل جاري مدين بسقف مقداره ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة سنوية ٨% تحسب وتستوفى شهرياً وعمولة ٥%, إن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان الكفالة الشخصية للشركة.

بنك الاتحاد

كما حصلت الشركة على تسهيلات ائتمانية على شكل جاري مدين بسقف مقداره ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٨% سنوياً وعمولة ٠.٥% تحسب وتستوفى شهرياً.

وان تفاصيل البنوك الدائنة كالتالي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٩٦,٤٨٢	٣٤٨,٣٣١	البنك الاردني الكويتي
٥٣,٥١٢	٢٠,٦٠٩	بنك الاتحاد
٤٤٩,٩٩٤	٣٦٨,٩٤٠	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٨ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

قامت الشركة بإجراء معاملات مع الشركات ومع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الشقيقة ضمن النشاطات الإعتيادية 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	
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

تتكون المطلوبات من جهات ذات علاقة مما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٧٩٦,٧٣٠	١,٥٢٠,٧١٠	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
-	٤٥٩,٨٠٦	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٧٩٦,٧٣٠	١,٩٨٠,٥١٦	

تتكون المطلوبات الى جهات ذات علاقة مما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
١١٣,٦٠٠	-	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
١١٣,٦٠٠	-	

إيرادات الأيجارات :

٢٠١٥	٢٠١٦	
١١,٦٢٢	٩,١٩١	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
٤٤,٧٩٣	٤٧,٧٩٢	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
٥٦,٤١٥	٥٦,٩٨٣	

قامت الشركة خلال السنة بقيد البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الإدارة والمدير العام:-

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٧,٣١٥	-	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٩٠,٥٧٩	٢١,٠٠٠	الرواتب التي يقاضاها موظفو الإدارة العليا

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

١٩- ضريبة الدخل

أنهى مركز الشركة الرئيسي في عمان علاقته مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١١ أما بالنسبة للأعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥ فقد قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة وعن عام ٢٠١٣ فقد تم قبول كشف التقدير الذاتي حسب نظام العينات.

فرع الشركة في العقبة: تم تدقيق الحسابات حتى نهاية السنة المالية ٢٠١٠ وأما بالنسبة للأعوام ٢٠١١ و ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ و ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

الشركات التابعة :

أنهت شركة آدم للاستثمارات العقارية وضعها الضريبي حتى نهاية عام ٢٠١٤، أما للعام ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقرير الذاتي و لم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

شركة النبال للأسكان: تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١٥.

شركة براديس للمقاولات الانشائية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٤. أما للعام ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقرير الذاتي و لم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

شركة براديس للصناعات المعمارية : تم إنهاء الوضع الضريبي للشركة مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى نهاية عام ٢٠١٤. أما للعام ٢٠١٥ فقد تم تقديم كشف التقرير الذاتي و لم يتم مراجعة السجلات من قبل الدائرة تاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٠٤,١٣١	٣١٢,٢٤٤	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
-	(٨١,٦١٨)	المسدد خلال العام
١٠٨,١١٣	٣٧,٤٨٤	المخصص للسنة
٣١٢,٢٤٤	٢٦٨,١١٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٠ - تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٠,٨٥٤	٢٥,٦٤٣	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٥,٩٨٤	٣٥,٩٣١	إستهلاكات
٢,٢٠٠	-	أتعاب مهنية واستشارات
٣,٠٩٤	٦٦,٧٩٤	رسوم ورخص
٩,٩١٢	١٢,٠٤٦	كهرباء ومياه
٣,٦٩٤	١,٣٩٣	متنوعة
٨٥,٧٣٨	١٤١,٨٠٧	

٢١ - المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٧٦,٤٦٠	١٢٣,٤٨٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١٧,٣١٥	-	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
٣٨,٣٢٦	٢٢,١٨٩	أتعاب مهنية واستشارات
١٢,٣٣٠	١٦,٩٥٢	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
-	٢١,٠٠٠	أتعاب معاملات ومكافآت
١٢,٩٠٢	٨,٨٤٨	تأمين صحي
٢١,١١٣	١٦,٦٩٥	مياه وكهرباء وهاتف
٢٠,٣٤١	١٨,٢١٥	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٥,٢٤٦	٣,٣٥٦	مصاريف اجتماع الهيئة العامة
٦٦,٤٢١	٥٢,٧٤٠	إستهلاكات
٢,٢٦٧	٦٣٨	مصاريف قرطاسية ومطبوعات
٢٥,٢٨٢	٧,٣٣٢	سفر وتنقلات
١,٤٦٢	٤,١٥٠	مصاريف أرض خان زبيب
١٠,١٩١	٤,٥٣٠	مصاريف هجر القسطل
٦,٢٠٣	٢,١٣٩	مصاريف نظافة
١٣,٧٤٦	٢,٩٠٣	مصاريف صيانة
١٦,٥٢١	٤,٣٣٩	متنوعة
٥٤٦,١٢٦	٣٠٩,٥٠٨	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٢- صافي النشاط لفندق الكومودور

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
-	-	إيرادات تشغيل
(٨٧,٠٥٩)	(٣٩,٠٥٠)	رواتب وأجور وملحقاتها
(١٢٩,٢٨٣)	(٥٦,٤٣٧)	مصاريف إدارية وعمومية
-	-	مخصص تكلي مدينون
-	-	مخصص تكلي ممتلكات ومعدات
-	-	مخصص تكلي بضاعة
١٧,٨٠٠	-	أرباح / (خسائر) بيع أصول ثابتة
-	-	مصاريف أخرى
(١٩٨,٥٤٢)	(٩٥,٤٨٧)	

٢٣- الإيرادات والمصاريف الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
(٧٥,٨٦١)	(٣٦,٢٨٢)	(مصاريف) / إيرادات أخرى
(٧٥,٨٦١)	(٣٦,٢٨٢)	

٢٤- المعاملات غير النقدية

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦
٣٥,٤٩٦	٣٣٤,٢٥٢

التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة

٢٥- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ١٨٧,٥٦٠ دينار أردني (٢٠١٥):

٧١,٥٦٠ دينار أردني ، وبلغت تأميناتها ٣٢,١٥٦ دينار أردني (٢٠١٥: ٧,١٥٦ دينار أردني) .

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

٢٦- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٣٦,٥٣٢ دينار أردني (٢٠١٥ : ٣٦,٥٣٢ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٣,٦٥٤ دينار أردني (٢٠١٥ : ٣.٦٥٤ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ الإلتزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٥,٠٠٠ دينار أردني (٢٠١٥ : ٥,٠٠٠ دينار أردني) وبلغت تأميناتها ٥٠٠ دينار أردني (٢٠١٥ : ٥٠٠ دينار أردني) .

٢٧- الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦				
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٣,٧٣٦,٠١٩	-	-	٣,٧٣٦,٠١٩	الاخر
٣,٧٣٦,٠١٩	-	-	٣,٧٣٦,٠١٩	
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥				
المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع	
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
-	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
٤,٠٨٨,٢١٠	-	-	٤,٠٨٨,٢١٠	الاخر
٤,٠٨٨,٢١٠	-	-	٤,٠٨٨,٢١٠	

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تنفي في قيمتها.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم ١٤، ١٧ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الإصدار والتغير المتراكم في القيمة العادلة والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية.

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١٥	٢٠١٦	
٨,٧٥١,١٧١	٧,٤٢٣,٢٢٥	المديونية
٥٣,٠٢١,٤١٢	٥٢,٥٨٥,٩٧٨	حقوق الملكية
%١٧	%١٤	معدل المديونية / حقوق الملكية

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

إدارة المخاطر المالية

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

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

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

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 المقرضة بشكل فعال.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الأردني)

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

العمللة		الزيادة بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١٦	٢٠١٥
		٢٥		١٨,٥٥٨ +	٢١,٨٧٨ +

العمللة		النقص بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١٦	٢٠١٥
		٢٥		١٨,٥٥٨ -	٢١,٨٧٨ -

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف المتاجرة بها ولا تقوم الشركة بالمتاجرة النشطة في تلك الإستثمارات.

تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

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

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

- لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ١٨٦,٨٠١ دينار أردني تقريباً (٢٠١٥ :- أعلى / أقل بواقع ٢٠٤,٤١١ دينار أردني) نتيجة لمحفظة الشركة المصنفة كموجودات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الموحدة.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها. إن التعرض الائتماني الهام بالنسبة لأي جهة أو مجموعة جهات لديها خصائص متشابهة تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (١٨) . وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة . وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية . إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(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.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المثلثة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفوائد.

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠١٦ :			
-	٢,٦١٤,٩٦٥	١,١١٣,٥٨٨	٣,٧٢٨,٥٥٣
٨% - ٩.٢٥%	٢,٢٦٨,٩٤٠	٥,١٥٤,٢٨٥	٧,٤٢٣,٢٢٥
	٤,٨٨٣,٩٠٥	٦,٣٦٧,٨٧٣	١١,٢٥١,٧٧٨
٢٠١٥ :			
-	٢,٤٨٧,٣٠٧	١,١٣٣,٠٦٠	٣,٦٢٠,٣٦٧
٨% - ٩.٢٥%	٣,١٤٢,٥٩٤	٥,٦٠٨,٥٧٧	٨,٧٥١,١٧١
	٥,٦٢٩,٩٠١	٦,٧٤١,٦٣٧	١٢,٣٧١,٥٣٨

٢٨- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٧، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٩- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٥ لتتفق مع العرض لسنة ٢٠١٦.