



الاتحاد
لتطوير الأراضي
UNION LAND
DEVELOPMENT

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 : 2014/35/gen.1
التاريخ : 2014/3/5

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الأردن

تحية طيبة وبعد ،،،

تجدون طيه القوائم المالية الموحدة لشركة الاتحاد لتطوير الأراضي
للسنة المالية المنتهية كما في 31 كانون أول 2013 .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
المدير العام/ محمد العلاوي

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٦ آذار ٢٠١٤
الرقم المتسلسل: ٨٨٠
رقم الملف: ٧٧٧٧
الجهة المختصة: الملكة الشاعيرة العالمة

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

صفحة	فهرس
١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٢	قائمة الموكز المالي الموحدة
٣	قائمة الدخل الموحدة
٤	قائمة الدخل الشامل الموحدة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧ - ٣٨	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة الماهمين المحترمين

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

قمنا بتدقيق القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وكل من قوائم الدخل الموحدة والدخل الشامل الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما نراه ضرورياً لغرض إعرض إعداد قوائم مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق .وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وإن نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية الموحدة خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية الموحدة، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر بأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاحتمالي للقوائم المالية الموحدة .

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

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة الإتحاد لتطوير الأراضي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ وإدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه

عبد الكريم قنيس

إجازة مزاوله رقم (٤٩٦)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٥ اذار ٢٠١٤



شركة الاتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

الموجودات	٢٠١٣	٢٠١٢	إيضاح
موجودات غير متداولة			
ممتلكات و معدات	٤.٢٧٧.٧٦١	٤.٣٨١.٦٤٠	٤
مشاريع تحت التنفيذ	٧.٤٢٩.٧٨٧	٢٥.٩٥٦.٦٤٤	٥
إستثمارات في أراضي	٢٨.٣٠٤.٥٣٤	٢٨.٣٥٩.٧٨٩	٦
استثمار في شركة حليقة	٣.٠٨٥.٤٣٨	٣.٢٥٤.٢٩٤	٧
موجودات مالية محددة بالقيمة المعللة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٤.٣٢١.٨٠٤	١.٩٤٤.٧٦٧	٨
مباني مؤجرة بالقصافي	٢٠.٠٨١.١٠٢	٢.٤١١.٠٢١	٩
نعم شركات حليقة	١.٢٤٥.١٩٦	١.٢٣٦.٥٩٦	٢٠
مجموع الموجودات غير المتداولة	٦٨.٧٤٥.٦٢٢	٦٧.٦٤٤.٧٤٦	
موجودات متداولة			
مصاريف متفرعة مقما وحسابات مدينة أخرى	٢٧٦.٠٤٧	١.٤٧٨.٩٩١	١٠
إيرادات مستحقة القبض	٧١.٠٧٦	٣٣٢.٨١٤	١١
بضاعة	١٣١.٣٠٧	٣٣٧.٠١٣	
مدينون وأوراق قرض وشيكات برسم التحصيل	٣.٧١٧.٩٣٩	٤.٢٦٥.٠٠٩	١٢
نقد وما في حكمه	٣١.٧٥٥	٢٦.٠٩٦	
مجموع الموجودات المتداولة	٤.٢٢٨.١٢١	٦.٤٢٩.٩٢٣	
مجموع الموجودات	٧٢.٩٧٣.٧٤٣	٧٤.٠٨٤.٦٦٩	
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	٤٢.٠٦٥.١٢٩	٤٥.٠٠٠.٠٠٠	١
علاوة إصدار	٤.٢٥٣.٦٥٩	٤.٢٥٣.٦٥٩	١٣
أسهم خزينة	-	(٤.٥٨٢.٥٣٨)	١
إحتياطي إيجاري	١.٥٦٥.١٩٩	١.٢٣٦.٣٣٥	١٣
إحتياطي اختياري	١.١٩٥.٧٤٥	١.٤٩٥.٧٤٥	١٣
إحتياطي عام	١.٣٠٩.٢٨٧	١.٣٠٩.٢٨٧	١٣
احتياطي القيمة العائدة	١.٧٦٣.١٩٠	٦٦٣.٧٧٥	
أرباح متدورة	٣.١٣٩.٩٩٤	٢.٨٣٦.٧٢٨	
مجموع حقوق الملكية	٥٥.٥٩٢.٢٠٢	٥٢.٣١٢.٩٩١	
حقوق غير مسيطر عليها	١.٨٦٣	٢.٧٣٥	
مجموع حقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها	٥٥.٥٩٤.٠٦٦	٥٢.٣١٥.٧٢٦	
إيرادات مقبوضة مقدماً وموجلة	٢.٨٣٨.٨٤٢	٤.٨١٧.٢٦٧	١٤
مطلوبات غير متداولة			
قروض طويلة الأجل	١٠.٢٦٦.٠٣٢	٥.٢٦٤.١٩٧	١٥
مجموع المطلوبات غير المتداولة	١٠.٢٦٦.٠٣٢	٥.٢٦٤.١٩٧	
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	٨١١.٩٣٧	٧٩٨.٦١٦	١٧
دائنون وشيكات موجلة الدفع	١.١٠٥.٥٥٠	٢.١٧٠.٩٧٣	١٨
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	١.١٢٨.١٨٢	٢.٣٦٠.٠٠٠	١٥
استاد القرض قصير الاجل	-	٣.٢٠٠.٠٠٠	١٦
بنوك دائنة	٣٧٩.١٣٤	٢.٥٥٧.٨٩٠	١٩
مجموع لمطلوبات المتداولة	٤.٢٢٤.٨٠٣	١١.٥٨٧.٤٧٩	
مجموع لمطلوبات وحقوق الملكية والحقوق غير المسيطر عليها	٧٢.٩٧٣.٧٤٣	٧٤.٠٨٤.٦٦٩	

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

قائمة الدخل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	ايضاح
الإيرادات التشغيلية :		
١,٧٤٤,٧٤٦	٦٥,٠٠٠	إيرادات بيع أراضي
٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٥٠,٠٠٠	إيرادات بيع شقق وقلل
١٥٢,٢٣٣	١٥١,٣٦٧	إيرادات إيجارات مركز العقبة التجاري
٨٢٨,٤٨٦	١٩٥,٨٨٩	٢٢ إيرادات تشغيل فندق الكومونور
١١٦,١٤٣	٣,٨٢١,٠٦٠	إيرادات إيجارات
١٤,٩٥٠	-	إيرادات مقاولات ومشاريع
٥,٨٥٦,٥٥٨	٥,٢٨٣,٣١٦	مجموع الإيرادات التشغيلية
التكاليف التشغيلية :		
(١,٨٦٥,٥٥٦)	(٥٦,٣٤٣)	تكلفة بيع أراضي
(٤,١٢٨,٥٩١)	(١,٣١٨,٦٣٥)	تكلفة إيرادات بيع شقق وقلل
(٦٧,٣٠٨)	(٧٠,٧٩١)	٢٤ تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري
(٥١٥,٦٤٨)	(٣١٣,٦٦١)	٢٣ تكاليف تشغيل فندق الكومونور
(٤٧,٦٣٢)	(٤٩٢,٧٥٩)	تكلفة إيرادات إيجارات
(٦,١٢٤,٧٣٥)	(٦,٣٥٢,١٨٩)	مجموع التكاليف التشغيلية
(٧٦٨,١٧٧)	٢,٩٣١,١٢٧	مجمعل ربح / (خسارة) السنة
(١,١٧٨)	(٦٠٥)	مصاريف تسويقية
(٦٣٩,٨٧٧)	(٦٣٤,١٣٢)	٢٥ مصاريف إدارية وعمومية
(١,٠٥٣,٨١٦)	(١,١٣٧,٧٢٨)	مصاريف مالية
-	(٢٦٨,٨٥٦)	٧ حصة الشركة في خسائر الشركة الحليفة
٦٩١,٢٦٦	٣,٥٢٤,٢٦٢	ارباح بيع شركات تابعة
٢,١٠٧,٠٨٥	-	ارباح بيع شركة حليفة
(٧٩,٨٤٨)	(١٠٠٠,٠٠٠)	١٢ مخصص تدني مدينون
(١٠٠,٠٠٠)	(٤٠٠,٠٠٠)	مخصص التزامات محتملة
(٦,٣٧٣,٩٦٦)	-	٦ خسائر تدني في فرق القيمة العادلة للتراضي
-	(١,٦٠٠,٠٠٠)	مخصص تدني مشاريع تحت التنفيذ
-	(٢٠٠,٠٠٠)	مخصص تدني مخزون
(٧١,٤٧٧)	(٨٤,١٥٧)	مصرفوف فوائد تمويل على الهامش
١٣,٠٣٦	٩,٢٧١	٢٦ إيرادات أخرى
(٦,٢٧٦,٩٥٢)	٢,٣٩٨,٨٨٢	ربح / (خسارة) السنة قبل الضريبة
(٩,٨٥٩)	(١٢٨,٥١٨)	٢١ ضريبة الدخل
(٦,٢٨٦,٨١١)	٢,٢٧٠,٣٦٤	ربح / (خسارة) السنة
ربح / (خسارة) السنة تعود الى :		
(٦,٢٨٦,٨١١)	٢,٢٧١,٢٣٦	اصحاب الشركة الام
-	(٨٧٢)	حقوق غير مسيطر عليها
(٦,٢٨٦,٨١١)	٢,٢٧٠,٣٦٤	
ربحية / (خسارة) السهم:		
(٠.١٤)	٠.٠٥	ربح / (خسارة) السهم - دينار / سهم
٤٣,٤٢٨,٧٤١	٤٢,٠٦٥,١٢٩	المتوسط المرجح لعدد الأسهم - سهم

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٣	٢٠١٢	
٢,٢٧٠,٣٦٤	(٦,٢٨٦,٨١١)	ربح / (خسارة) السنة
		يضاف : بنود الدخل الشامل الأخرى
(٩١,٤٣٩)	٨,٢٩٩,٢٣١	(خسارة) / أرباح بيع موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٢,١٧٨,٩٢٥	٢,٠١٢,٤٢٠	مجموع الدخل الشامل المحول إلى الأرباح المدورة
١,٠٩٩,٤١٥	٧٨١,٢٢٥	التغير في احتياطي القيمة العادلة
٣,٢٧٨,٣٤٠	٢,٧٩٣,٦٤٥	مجموع الربح الشامل للسنة
		مجموع الدخل الشامل يعود الى :
٣,٢٧٩,٢١٢	٢,٧٩٣,٦٤٥	اصحاب الشركة الام
(٨٧٢)	-	حقوق غير مسيطر عليها
٣,٢٧٨,٣٤٠	٢,٧٩٣,٦٤٥	

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 ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

المجموع	حقوق غير مسيطر عليها	المجموع	الإرباح المدورة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	أسهم خزينة	علاوة الإصدار	رأس المال	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٢
٤٧,٦١٨,٥٧١	٢,٧٣٥	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	
٢,٧٩٣,٦٤٥	-	٢,٧٩٣,٦٤٥	٢,٠١٢,٤٢٠	٧٨١,٢٢٥	-	-	-	-	-	-	
١,٥٦١,٤١٠	-	١,٥٦١,٤١٠	-	-	-	-	-	١,٥٦١,٤١٠	-	-	
٣٤٢,٠٩٥	-	٣٤٢,٠٩٥	٣٤٢,٠٩٥	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(٢٠١,٢٤٢)	-	-	-	٢٠١,٢٤٢	-	-	-	
٥٢,٣١٥,٧٢٦	٢,٧٣٥	٥٢,٣١٢,٩٩١	٢,٨٣٦,٧٢٨	٦٦٣,٧٧٥	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٣٣٦,٣٣٥	(٤,٥٨٢,٥٣٨)	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
-	-	-	(١,٦٤٧,٦٦٧)	-	-	-	-	٤,٥٨٢,٥٣٨	-	(٢,٩٣٤,٨٧١)	تخفيض أسهم الخزينة في رأس المال
٣,٢٧٨,٣٤٠	(٨٧٢)	٣,٢٧٩,٢١٢	٢,١٧٩,٧٩٧	١,٠٩٩,٤١٥	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(٢٢٨,٨٦٤)	-	-	-	٢٢٨,٨٦٤	-	-	-	المحول الى الاحتياطي الاجباري
٥٥,٥٩٤,٠٦٦	١,٨٦٣	٥٥,٥٩٢,٢٠٣	٣,١٣٩,٩٩٤	١,٧٦٣,١٩٠	١,٣٠٩,٢٨٧	١,٤٩٥,٧٤٥	١,٥٦٥,١٩٩	-	٤,٢٥٣,٦٥٩	٤٢,٠٦٥,١٢٩	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

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

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٢٠١٢	٢٠١٣	الأنشطة التشغيلية
٢,٠٢٢,٢٧٩	٢,٣٠٨,٣١٥	ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على ربح السنة قبل الضريبة:
٢١٤,٠٢٩	٦١٠,٨٧٩	استهلاكات
-	٢٦٨,٨٥٦	حصة الشركة في خسائر الشركات الحليفة
١٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٦,٣٧٣,٩٦٦	-	خسائر تدني في فرق القيمة العادلة للأراضي
٧٩,٨٤٨	١٠٠,٠٠٠	مخصص تدني مدينون
-	٢٠٠,٠٠٠	مخصص تدني مخزون
(٤٦,٠٤٩)	-	أرباح بيع أصول ثابتة
١,٠٥٣,٨١٦	١,١٣٧,٧٢٨	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :
١٥٧,١٦٥	٤٤٧,٠٧٣	المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل وذمم الشركات الحليفة
٤٥,١٢٩	٥,٧٠٦	البضاعة
(١,٣٨٢,٥٨٣)	١,٢٠٢,٩٤٤	المصاريف المنفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى
٣٥٩,٤٥٢	٢٦١,٧٣٨	إيرادات مستحقة القبض
٨٢١,٤٥٣	(١,٥٦٥,٤٢٣)	الدائنون والشيكات موجلة الدفع
(٢٦٢,٩٤٧)	(١٢٦,١٥٢)	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٣,٢٧٦,٧١٥	(١,٩٧٨,٤٢٥)	الإيرادات المقبوضة مقدماً
١٢,٨١٢,٢٧٣	٢,٩١٣,٢٣٩	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١,٠٥٣,٨١٦)	(١,١٣٧,٧٢٨)	مصاريف مالية مدفوعة
(٢٣,٦٠١)	(٢٩,٠٤٥)	ضريبة الدخل المدفوعة
١١,٧٣٤,٨٥٦	١,٧٤٦,٤٦٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٩١٠,١٣٧)	(١,٢٧٧,٦٢٧)	التغير في الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٤,٤١٧,٨٠٩	-	التغير في استثمارات في شركات حليفة
(١١,٤٥١,٧٢٣)	٥٥,٢٥٥	التغير في إستثمارات في أراضي
(٦,١٤٥,٢١٠)	١٨,٥٢٦,٨٥٧	التغير في مشاريع تحت التنفيذ
(٦٣,٣٨٧)	(٣٠,٤٥٥)	إضافات على ممتلكات ومعدات
٩١,٠٩٣	٧,٤٩١	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
-	(٨,٦٠٠)	نعم شركات حليفة
-	(١٨,١٥٤,١١٧)	مباني مؤجرة بالصافي
٢,٧٣٥	(٨٧٢)	حقوق غير سيطر عليها
(١٤,٠٥٨,٨٢٠)	(٨٨٢,٠٦٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٤٠٢,٥٦٣	(٢,١٧٨,٧٥٦)	(تسديد إلى) / تمويل من البنوك الدائنة
٢,٢٧٥,٣٨٨	٤,٥٢٠,٠١٧	تمويل من فروض
(٢,٤٠٠,٠٠٠)	(٣,٢٠٠,٠٠٠)	تسديد اسناد القرض
١,٩٠٣,٥٠٥	-	أسهم خزينة
٢,١٨١,٤٥٦	(٨٥٨,٧٣٩)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(١٤٢,٥٠٨)	٥,٦٥٩	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٦٨,٦٠٤	٢٦,٠٩٦	النقد وما في حكمه ١ كانون الثاني
٢٦,٠٩٦	٣١,٧٥٥	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 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 الموحدة المرفقة تتضمن نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات هذه المؤسسة.

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

* قررت الهيئة العامة بموجب اجتماعها غير العادي والمنعقد بتاريخ ٢٤ كانون الأول ٢٠١٢ الموافقة على تخفيض رأسمال الشركة بمقدار القيمة الاسمية لاسهم الخزينة والبالغة ٢,٩٣٤,٨٧١ ليصبح رأس المال ٤٢,٠٦٥,١٢٩ سهم / دينار. هذا وقد استكملت الشركة إجراءات تخفيض رأس المال.

تشتمل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ على القوائم المالية للشركة والقوائم المالية للشركات التابعة التالية :

اسم الشركة التابعة	مكان التسجيل	سنة للتسجيل	نسبة الملكية والتصويت	النشاط الرئيسي
شركة النبال للاسكان المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠٠٤	١٠٠%	تملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها بنون فواند ربوية
شركة الوادي للفنادق المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	١٩٩٣	١٠٠%	انشاء وبناء وشراء وايجار واستئجار الفنادق والمطاعم السياحية
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 ذيبان للاستثمارات العقارية المحدودة المسؤولة	المملكة الاردنية الهاشمية	٢٠١٠	١٠٠%	تملك الاراضي لتنفيذ غايات الشركة وبناء المشاريع الاسكانية وشراء أراضي وبناء مجمعات تجارية عليها وبيعها بنون فواند ربوية
شركة للتجمعات 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 ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

إن حصة الشركة في نتائج أعمال شركاتها التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ بلغت (١٤٨,٧٠٤) دينار أردني (٢٠١٢): (٢٨,٢٦١) دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٤,٦٥٠	(١٠٣,٨٦٩)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٣٥,٢٨٤	(٣١٤)	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
(٨٧,١٢٣)	(٩,٥٣٠)	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 المالحة 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
-	(٣٤,٠٠٧)	حصة الشركة في نتائج أعمال شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
(٢٨,٢٦١)	(١٤٨,٧٠٤)	

بلغت القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات التابعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ مبلغ ١٧,٨٠٢,٢٧٧ دينار أردني (٢٠١٢) : ١٨,٦٩١,١٩٠ دينار أردني) وفقاً لطريقة صافي حقوق الملكية ، وتتمثل بما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥,٨٦١,٦١١	٥,٧٥٧,٧٤٢	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة النبال للإسكان ذ.م.م
٧٤٠,٢٠٩	-	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الوادي للفنادق ذ.م.م
٤٧٩,٤٣٣	٤٧٩,١١٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م
٥,٨٤٠,١٩٦	٥,٨٤٠,٠٧٥	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٢٩,٢٨٤	٢٩,٢٠٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ذيبان للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٣,٧١٢	(٥,٨١٨)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م
٦١٠	٤٨٩	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة العميري للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٣٥	٥١٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة المالحة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٢٧	٥٠٧	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الفريط للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٦٣٥	٥١٤	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة الغزلانية للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥٢١	٣٢١	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م
٥,٧٣٣,٦١٧	٥,٦٩٩,٦١٠	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة التجمعات العقارية ذ.م.م
١٨,٦٩١,١٩٠	١٧,٨٠٢,٢٧٧	

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
٦,٧٥٨,٢٠١	٦,٦٣٢,٣٤٥	مجموع الموجودات
٨٩٦,٥٩٠	٨٧٤,٦٠٣	مجموع المطلوبات
٥,٨٦١,٦١١	٥,٧٥٧,٧٤٢	مجموع حقوق الملكية
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال
١١٦,١٤٣	١٩٠,٩٠٩	مجموع الإيرادات
٢٤,٦٥٠	(١٠٣,٨٦٩)	(خسارة) / ربح السنة
٩٨٢,٠٠١	٩٨٢,٠٠١	مباني مؤجرة بالصافي
٢٣٧,٥١١	٢٠٣,٠٠٢	ممتلكات ومعدات
٥,١٠٤,٧٦٩	٥,٣٠٣,٥٢٧	مقبوضات من جهات ذات علاقة

ب- شركة الوادي للفنادق ذ.م.م *

٢٠١٢	٢٠١٣	
٣,٩٦٥,٢٦٢	-	مجموع الموجودات
٣,٣١٠,٥٥٣	-	مجموع المطلوبات
٦٥٤,٧٠٩	-	مجموع حقوق الملكية
١,٠٠٠,٠٠٠	-	رأس المال
٣,٩٤٦,٢٣٧	-	مشاريع تحت التنفيذ

* خلال العام الحالي قامت الشركة ببيع الشركة التابعة شركة الوادي للفنادق ذ.م.م وقد نتج عن عملية البيع ربح صافي وقدره ٣,٥٢٤,٢٦٢ دينار أردني.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

ت - شركة براديس للمقاولات الإنشائية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٨٥٦,٥٦٤	٨٦٣,٠٣٥	مجموع الموجودات
٣٧٧,١٣١	٣٨٣,٩١٦	مجموع المطلوبات
٤٧٩,٤٣٣	٤٧٩,١١٩	مجموع حقوق الملكية
١٤,٩٥٠	-	مجموع الإيرادات
٣٥,٢٨٤	(٣١٤)	(خسارة) / ربح السنة
٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع
١١٧	٨٨	ممتلكات ومعدات

ث - شركة التجمعات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٦,٥٤٦,٤١١	٦,٥٤٦,٤١١	مجموع الموجودات
٦,٤٣٢,٠١٤	٦,٤٦٦,٨٩٣	مجموع المطلوبات
١٠٩,٣٩٧	٧٤,٥١٨	مجموع حقوق الملكية
٦,٥٣٧,٤٥٧	٦,٥٣٧,٤٥٧	استثمارات في أراضي
١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع

ج - شركة آدم للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	مجموع الموجودات
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	مجموع حقوق الملكية
(٢٤٠)	(١٢١)	خسارة السنة
١,٥٩٦,٥٢٠	١,٥٩٦,٥٢٠	استثمارات في أراضي
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

ح - شركة ذبيان للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٩,٣٨٤	٣٦٤,٤٨٦	مجموع الموجودات
٢٩,٣٨٤	٣٦٤,٤٨٦	مجموع حقوق الملكية
(١٦٥)	(١٨٠)	خسارة السنة
٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	رأس المال

خ - شركة براديس للصناعات المعمارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢١,١٦٩	٨,٢٣٩	مجموع الموجودات
١٧,٤٥٧	١٤,٠٥٧	مجموع المطلوبات
٣,٧١٢	(٥,٨١٨)	مجموع حقوق الملكية
(٨٧,٦٢٣)	(٩,٥٣٠)	خسارة السنة
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	رأس المال

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

د- شركة العميري للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مجموع الموجودات
٣٩٠	٥١١	مجموع المطلوبات
٦١٠	٤٨٩	مجموع حقوق الملكية
(٢٥)	(١٢١)	خسارة السنة

ذ- شركة المالحه للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مجموع الموجودات
٣٦٥	٤٨٦	مجموع المطلوبات
٦٣٥	٥١٤	مجموع حقوق الملكية
-	(١٢١)	خسارة السنة

ر- شركة الفريط للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
٦٤٩,٣٨١	٦٤٩,٣٨١	مجموع الموجودات
٦٤٨,٧٥٤	٦٤٨,٨٧٤	مجموع المطلوبات
٦٢٧	٥٠٧	مجموع حقوق الملكية
(٢٨)	(١٢٠)	خسارة السنة
٦٤٨,٣٨١	٦٤٨,٣٨١	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

ز- شركة الغزاليه للإستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
١,٠٠٠	١,٠٠٠	مجموع الموجودات
٣٦٥	٤٨٦	مجموع المطلوبات
٦٣٥	٥١٤	مجموع حقوق الملكية
-	(١٢١)	خسارة السنة
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

س- شركة ضبعة للاستثمارات العقارية ذ.م.م

٢٠١٢	٢٠١٣	
١٢٥,٧١٦	٤٨٩,٧١٦	مجموع الموجودات
١٢٥,١٩٥	٥٣٨,٤٥٩	مجموع المطلوبات
٥٢١	(٤٨,٧٤٣)	مجموع حقوق الملكية
(١١٤)	(٢٠٠)	خسارة السنة
١٢٤,٧١٦	١٢٤,٧١٦	إستثمارات في أراضي وعقارات
١,٠٠٠	١,٠٠٠	رأس المال

إن مركز عمل الشركة الرئيسي وشركاتها التابعة في مدينة عمان . كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ يعمل لدى الشركة ٥٣ موظف (٢٠١٢: ٧٦ موظف).

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 - الأدوات المالية "العرض" تسوية الموجودات المالية
والمطلوبات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٤

١ كانون الثاني ٢٠١٥

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

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 القوائم المالية

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

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 كمؤخرة للبيع وليست للمتاجرة بها حتى تاريخ الاستحقاق.

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

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

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

تحقق الإيرادات

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

تتحقق إيرادات تأجير الوحدات المؤجرة على أساس فترة العقد لتلك الوحدات المؤجرة.

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

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

المصاريف

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

النقد وما في حكمه

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

المدينون

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

مخصص تدني المدينون

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.

الاستثمارات في شركة حليفة

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 موحدة صادرة لها، ويشار إليها على أنها شركات تابعة (نسبة الملكية فوق ٥٠%) أو زميلة (نسبة الملكية بين ٢٠ - ٥٠%). إن حصة الشركة في صافي أرباح أو خسائر الشركات الزميلة للسنة يتم إدراجها في قائمة الدخل الموحدة.

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

الاستثمارات في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة، وذلك 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.

الاستثمارات العقارية

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

المشاريع تحت التنفيذ

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي 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.

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 استعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات من خلال 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 الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

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

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

يتم إجراء 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 إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعراف 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 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 الموحدة ، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كنتزير من مخصص إعادة التقييم.

الدائنون والمستحقات

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

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

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الإلتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل 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 إلتزامات 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 إحساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- يتم إثبات خسارة تدني الإستثمارات في الأراضي ، إن وجدت، اعتماداً على تقييمات عقارية حديثة ومعتمدة من قبل مقدر و/أو مقدرين معتمدين لغايات إثبات خسارة التدني ويعاد النظر في ذلك التدني بشكل دوري.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(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 باعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل 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 استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات وإظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية المألزمة 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 الإسترادك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق ، 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 إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

أسهم الخزينة

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

تحويل العملات الأجنبية

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٤- الممتلكات والمعدات			
١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٢,٣٤٤,٢٣٩	١٠,٠٠٠	-	٢,٣٥٤,٢٣٩
أراضي *			
٢,٤٦٠,١٥٣	-	-	٢,٤٦٠,١٥٣
مباني وهناجر			
٦٠٣,٦٤١	١,٠٩٠	(٧,٥٤٦)	٥٩٧,١٨٥
أثاث ومفروشات			
٣٨٧,١٨١	-	-	٣٨٧,١٨١
آلات ومعدات			
٨٧,٠٢٦	-	-	٨٧,٠٢٦
أجهزة حاسوب			
١٨٩,١١٦	-	-	١٨٩,١١٦
أجهزة تدفئة وتبريد			
٤٢,٢٥٩	-	-	٤٢,٢٥٩
هواتف ومقاسم			
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
مصاعد			
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
نظام الصوت والموسيقى			
١١٨,٣٧١	-	-	١١٨,٣٧١
ديكورات			
١٢٩,٩٨٥	-	-	١٢٩,٩٨٥
سيارات			
٣٦٥,٧٥٧	١٩,٣٦٥	-	٣٨٥,١٢٢
تجديدات وتحسينات			
١٦,٩٨٨	-	-	١٦,٩٨٨
موقع الكتروني			
٦,٧٩٣,٩٠٧	٣٠,٤٥٥	(٧,٥٤٦)	٦,٨١٦,٨١٦
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٧٩٥,٥٢٥	٦٩,٩٣٩	-	٨٦٥,٤٦٤
مباني وهناجر			
٤٩٢,٣٢٧	١٨,٨٨٢	(٥٥)	٥١١,١٥٤
أثاث ومفروشات			
٣٥٣,٣٢٠	٨,٤٠٩	-	٣٦١,٧٢٩
آلات ومعدات			
٧٩,٢٦٨	١,٥٦٠	-	٨٠,٨٢٨
أجهزة حاسوب			
١٧٤,٨١٠	١,٤٣٠	-	١٧٦,٢٤٠
أجهزة تدفئة وتبريد			
٣٧,٠٧٥	٧٧٨	-	٣٧,٨٥٣
هواتف ومقاسم			
٢٣,٣٠٠	-	-	٢٣,٣٠٠
مصاعد			
٢٥,٨٩١	-	-	٢٥,٨٩١
نظام الصوت والموسيقى			
٨٨,٧٣٧	٣,٦٠٠	-	٩٢,٣٣٧
ديكورات			
١٠٨,٢٩٢	١٢,٨٦٢	-	١٢١,١٥٤
سيارات			
٢٢٨,٢٢١	٧,٧٤٢	-	٢٣٥,٩٦٣
تجديدات وتحسينات			
٥,٥٠١	١,٦٤١	-	٧,١٤٢
موقع الكتروني			
٢,٤١٢,٢٦٧	١٢٦,٨٤٣	(٥٥)	٢,٥٣٩,٠٥٥
مجموع الاستهلاكات			
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني			
٤,٣٨١,٦٤٠			
القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول			
٤,٢٧٧,٧٦١			

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

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين فإن القيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتهما مبلغاً وقدره ٥,٨٩٦,٨١٧ دينار أردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني حسب السجلات مبلغاً وقدره ٣,٩٤٨,٩٢٨ دينار أردني.

٥- المشاريع تحت التنفيذ

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

٢٠١٣	٢٠١٢
مشروع فلل ام الكندم *	
١,٨٣٠,٥٠٠	١,٨٣٠,٥٠٠
كلفة الأرض	
١٢٩,٣٨٣	١٢٩,٣٨٣
تصاميم وإشراف	
٢٨٥,٢٢٨	٢٨٥,٢٢٨
رسوم ورخص	
٥,٢٩٩,٧٦٤	٥,٥٨٣,٥٨٥
تكاليف اعمال البناء واخرى	
٩٣٦,١٩٤	٩٣٦,١٩٤
فوائد وعمولات بنكية مرسلة	
٨,٧٦٤,٨٩٠	٨,٤٨١,٠٦٩
ينزل : كلفة الفلل المباعة	
(٨,١٢٦,٩٦١)	(٦,٧٥٨,٣٢٦)
٦٣٧,٩٢٩	١,٧٢٢,٧٤٣
مشروع شاليهات الزارة الجنوبية :	
١,٣٨١,٨٤٨	١,٣٨١,٨٤٨
كلفة الأرض	
٨٦,٢٠٠	٨٦,٢٠٠
تصاميم وإشراف	
٣٤٦,٣٨٦	٣٤٦,٣٨٦
رسوم ورخص	
٥,٠٣٧,٠٢٤	٥,٠١٨,٠٤٠
تكاليف اعمال البناء واخرى	
١,٥٤٠,٤٠٠	١,٥٤٠,٤٠٠
فوائد وعمولات بنكية مرسلة	
٨,٣٩١,٨٥٨	٨,٣٧٢,٨٧٤
ينزل : مخصص تنفي مشاريع تحت التنفيذ	
(١,٦٠٠,٠٠٠)	-
٦,٧٩١,٨٥٨	٨,٣٧٢,٨٧٤
مشروع مبنى ايكيا:	
٦١٤,٦٧٤	٦١٤,٦٧٤
كلفة الأرض	
٣٩١,٦٠٨	١٩٧,٣٤٠
تصاميم وإشراف	
٢,٢٣٤,٢٦٢	٢,٢٣٤,٢٦٢
رسوم ورخص	
٦٦٣,٤٨٨	٤١٨,٥٠٣
فوائد وعمولات بنكية مرسلة	
١٤,٢٥٠,٠٨٥	٨,٤٥٠,٠١١
تكاليف اعمال بناء واخرى	
١٨,١٥٤,١١٧	١١,٩١٤,٧٩٠
ينزل : المحول الى مباني مجهزة بالصافي	
(١٨,١٥٤,١١٧)	-
-	١١,٩١٤,٧٩٠

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

مشروع عبود (٥):		
٣,٥٠٠,٠٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	كلفة الأرض
١٦٠,٣٣٩	١٦٠,٣٣٩	مخططات وتصاميم
٢٣,٣٨٤	٢٣,٣٨٤	رسوم ورخص
٢٤٧,٩٠٠	٢٤٧,٩٠٠	اعمال حفر
١٤,٦١٤	١٤,٦١٤	اخرى
٣,٩٤٦,٢٣٧	٣,٩٤٦,٢٣٧	
-	(٣,٩٤٦,٢٣٧)	ينزل : كلفة مشاريع مباعه
٣,٩٤٦,٢٣٧	-	
٢٥,٩٥٦,٦٤٤	٧,٤٢٩,٧٨٧	

▪ مشروع ام الكندم :

من ضمن اراضي مشروع ام الكندم هنالك اراضي غير مسجلة باسم الشركة وانما مسجلة باسم الشركة الشقيقة (شركة الاتحاد للاستثمارات المالية) حيث تبلغ كلفة هذه الاراضي مبلغا وقدره ١٧١,٩٥٤ دينار اردني، كما تبلغ كلفة البناء المقامة على المشروع مبلغا وقدره ٤٦٥,٩٧٥ دينار اردني.

٦- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة الاستثمارات في الأراضي والبالغة ٢٦,٨٩٤,٥٣٦ دينار أردني، (٢٠١٢ : ٢٦,٩٤٩,٧٩١ دينار أردني) وتتضمن أراضي بمبلغ ١,٤٠٣,٢٤٣ دينار أردني غير مسجلة باسم الشركة وإنما مسجلة باسم رئيس مجلس الإدارة السابق السيد عصام سلفيتي، ويوجد بها كتب خطية من قبل رئيس المجلس السابق تثبت ملكية هذه الأراضي للشركة، هذا ولم يتم نقل ملكية هذه الاراضي للشركة، علماً أن العمل جاري على نقل ملكية هذه الأراضي لتسجيلها باسم الشركة.

من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطعة ارض رقم (٣٤) حوض رقم (١١) حنو الصويفية تبلغ مساحتها ٦٢٣٤ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة ادم للاستثمارات المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها من دفاتر الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ مبلغا وقدره ١,٥٦٩,٥٢٠ دينار اردني، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا وقدره ٤,٦٨١,٥١٤ دينار اردني تم اضافتها الى القيمة الدفترية لتلك الارض بتاريخ الشراء عند توحيد القوائم المالية للشركة مع شركاتها التابعة.

كما ان من ضمن الاستثمارات في الاراضي قطع اراضي رقم (٣٥٩ ، ٣٥٨ ، ٣٥٧) حوض رقم (٨) للنعاجيه من اراضي الياشودة والبالغة مساحتها ١٠٢٠٨٩ متر مربع مملوكة للشركة التابعة (شركة التجمعات العقارية المحدودة المسؤولة) بلغت كلفتها حسب سجلات تلك الشركة كما في ٣١ كانون الأول مبلغا وقدره ٦,٥٣٧,٤٥٧ دينار اردني ، بلغ فرق القيمة العادلة نتيجة عملية الشراء مبلغا 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 فإن القيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغا وقدره ٣٨,٠٦٦,٢٠١ دينار اردني وبينما تبلغ كلفة هذه الاراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ حسب السجلات مبلغا وقدره ٢٨,٣٠٤,٥٣٤ دينار اردني.

٧- الاستثمار في الشركة الحليفة

يتمثل هذا البند بما يلي :

اسم الشركة الحليفة	مكان التسجيل	رأس المال	نسبة الملكية	نسبة المسدد من	النشاط الرئيسي
شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م	المملكة الأردنية الهاشمية	٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٠%	١٠٠%	الاستثمار في المشاريع السياحية ، وفي الأوراق المالية على اختلاف أنواعها

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

شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠١٣	٢٠١٢	
٣,٣٥٤,٢٩٤	٣,٣٥٤,٢٩٤	تكلفة الإستثمار
(٢٦٨,٨٥٦)	-	حصة الشركة في الخسائر الصافية
٣,٠٨٥,٤٣٨	٣,٣٥٤,٢٩٤	رصيد الإستثمار كما في ٣١ كانون الأول

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

شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

٢٠١٣	٢٠١٢	
٦,٩٣٣,١٨٢	٦,٩٥٥,٧٠٦	مجموع الموجودات
١,٤٧٨,٧٢٤	٢,٠٤٦,٨٨٠	مجموع المطلوبات
٥,٤٥٤,٤٥٨	٤,٩٠٨,٨٢٦	مجموع حقوق الملكية
٦,٩١٦,٨٨٦	٦,٩٥٥,٣٨٣	مشاريع تحت التنفيذ
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المدفوع

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

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

٢٠١٣	٢٠١٢	
٣٨,٢٥٠	٢٥,٠٠١	استثمار في شركة مصانع الاتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م ، بأسهم عددها ٥,٠٠٠ سهم (٢٠١٢: ٥,٠٠٠ سهم)
٣,٠٦١,٣٧٤	١,٨٥٣,٦٧٦	استثمار في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م ، بأسهم عددها ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم (٢٠١٢: ١,٤٠٤,٣٠٠ سهم)
١٤١	١٠٢	استثمار في التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها ٢٨١ سهم (٢٠١٢: ٢٨١ سهم)
٣٩,٠٣٩	٥١,٤٨٣	استثمار في شركة القدس للاستثمارات العقارية ذ.م.م ، بأسهم عددها ٩٣,٦١٨ سهم (٢٠١٢: ٩٩,٦١٨ سهم)
١,١٨٣,٠٠٠	-	استثمار في شركة الديرة للاستثمار والتطوير العقاري م.ع.م بأسهم عددها ١,٣٠٠,٠٠٠ سهم
-	١٤,٥٠٠	استثمار في شركة المحفظة العقارية م.ع.م بأسهم عددها (٢٠١٢: ١٦,٦٦٦ سهم)
٤,٣٢١,٨٠٤	١,٩٤٤,٧٦٢	

٩- المباني المؤجرة بالصافي

٢٠١٣	٢٠١٢	
٢,٩٩٧,١٨٤	٢,٩٩٧,١٨٤	تكلفة المباني المؤجرة
١٨,١٥٤,١١٧	-	يضاف المحول من مشاريع تحت التنفيذ (إيضاح - ٥)
(١,٠٧٠,١٩٩)	(٥٨٦,١٦٣)	ينزل الاستهلاك المتراكم
٢٠,٠٨١,١٠٢	٢,٤١١,٠٢١	تكلفة المباني المؤجرة في نهاية السنة

بناءً على تقييم الخبراء العقاريين فإن القيمة السوقية للأراضي والمباني المقامة عليها والمصنفة تحت هذا البند تبلغ قيمتها مبلغاً وقدره ٧٢,٨٦٦,٨٤١ دينار أردني وبينما تبلغ كلفة هذه الأراضي والمباني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ حسب السجلات مبلغاً وقدره ٢٠,٠٨١,١٠٢ دينار أردني.

١٠- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٢	
١٢,٣٥٧	١٤,٣٧٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٧٢,٨٧٩	١,٣١٤,٦٨٤	تأمينات كفالات وأخرى مستردة
١٩٠,٧١٧	١٤٩,٢٥٥	امانات ضريبة الدخل
٩٤	٦٧٥	حسابات مدينة أخرى
٢٧٦,٠٤٧	١,٤٧٨,٩٩١	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١١ - إيرادات مستحقة القبض

٢٠١٣	٢٠١٢	
٢٦,٠٤١	١٦,٣٣٧	إيرادات مستحقة القبض من إجراءات
٤٥,٠٣٥	٣١٦,٤٧٧	إيرادات مستحقة القبض من بيع فلك وأراضي
٧١,٠٧٦	٣٣٢,٨١٤	

١٢ - المدينون وأوراق القبض والشيكات برسم التحصيل

٢٠١٣	٢٠١٢	
١٦,١٧٥	٢٣,٣٢٨	شيكات برسم التحصيل
٣٨٥,٢١٥	٣٨٦,٣٥٥	أوراق القبض
(٣٨١,٩٠٣)	(٣٨١,٩٠٣)	مخصص تدني أوراق القبض
٥٥٣,٨٨٩	٦٥٠,٤٧٤	ذمم مدينة تجارية
(٤٣٤,٣٠٤)	(٣٧٤,١٥١)	مخصص تدني مدينون **
٢,٧٨٤,٣٩٩	٢,٧٨٤,٣٩٩	ذمة البنك التجاري الأردني ***
٧٩٢,٨٩٣	١,١٣٨,٧٩٦	ذمم جهات ذات علاقة (إيضاح - ٢٠)
١,٥٧٢	٣٧,٧١١	ذمم موظفين
٣,٧١٧,٩٣٦	٤,٢٦٥,٠٠٩	

** إن صافي الحركة على مخصص تدني المدينون كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٢	
٣٧٤,١٥١	٢٩٤,٣٠٣	الرصيد بداية العام
(٣٩,٨٤٧)	-	الاطفاءات خلال السنة
١٠٠,٠٠٠	٧٩,٨٤٨	الرصيد المكون خلال السنة
٤٣٤,٣٠٤	٣٧٤,١٥١	الرصيد نهاية العام

*** تم إعادة تصنيف كلفة أراضي العيادات قطعة رقم ٤٥، ٨٦ حوض (٢) أم العمد والمسجلة باسم البنك التجاري من استثمارات في أراضي الى ذمم مدينة، والبالغ كلفتها ٢,٧٨٤,٣٩٩ دينار أردني ذلك أن الأراضي غير مسجلة باسم الشركة ويوجد بها وكالات غير قابلة للعزل باسم أعضاء مجلس الإدارة السابقين وهم السيدين عصام ورجاني السلفيتي حيث أن الوكالات الممنوحة لهم انتهت مدتها، هذا وأن أصحاب الأراضي الاصليين (الأشخاص الذين كانوا يملكون الأرض قبل البنك التجاري) قد أقاموا دعوى على البنك التجاري بإبطال 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

**** ما يلي اعمار الذمم المدينة كما في ٣١ كانون الأول هي كما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣
٢٧٢,١٦٤	١٢٥,٩٠٩
٣٧٨,٣١٠	٤٢٧,٩٨٠
٦٥٠,٤٧٤	٥٥٣,٨٨٩

١ - ٣٦٠ يوم

٣٦١ - فما فوق **

١٣- الإحتياطيات وعلاوة الإصدار

الإحتياطي الإجمالي

تمشياً 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 كأنصبة أرباح على المساهمين .

الإحتياطي الاختياري

تمشياً 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 كأنصبة 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 كأنصبة 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 .

١٤- الإيرادات المقبوضة مقدماً والمؤجلة

٢٠١٢	٢٠١٣
٣,١١٢,٢٤٣	٢,١٨٣,٨١٨
١,٧٠٥,١٢٤	٦٥٥,٠٢٤
٤,٨١٧,٢٦٧	٢,٨٣٨,٨٤٢

إيرادات إيجارات مقبوضة مقدماً

إيرادات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

١٥- 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 وقد تم تسديد جميع الاقساط المترتبة على الشركة خلال العام الحالي.

- بنك الإتحاد (١)

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 (اعتباراً من ٣١ آب ٢٠١٠، ويستحق القسط الأخير بتاريخ ٢٨ شباط ٢٠١٤، إن هذا القرض لغايات تمويل مشاريع الشركة القائمة وهو بضمان كفالة الشركة.

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

- بنك الإتحاد (٢)

كما حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٣ على قرض من قبل بنك الإتحاد 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 الاول ٢٠١٧ وان هذا القرض بضمان رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطع اراضي ذوات الارقام التالية (٢١٣٦ ، ٢١٥٧ ، ٢١٥٨) حوض الشميساني رقم ١٣.

- البنك التجاري الاردني

خلال عام ٢٠١٢ حصلت الشركة على قرض من البنك التجاري الاردني بقيمة ٨,٠٠٠,٠٠٠ دينار اردني لغايات تمويل تنفيذ اعمال الهيكل لمشروع ليكيا بمعدل فائدة ٨,٥% سنويا وبعمولة بمعدل ٠,٥% سنويا، هذا ولم يتم استغلال كامل قيمة القرض، ويسدد القرض بموجب اقساط نصف سنوية عددها (١٢) قسط تبدأ اعتباراً من تاريخ ١/١/٢٠١٤ 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 ٣١ كانون الأول كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٢	
٨,٧٤٤,٢١٤	٤,٧٤٧,٣٤٥	قرض بنك التجاري الاردني
-	١,٩٦٢,٣٦٦	قرض بنك الاتحاد (١)
٣,٥٠٠,٠٠٠	-	قرض بنك الاتحاد (٢)
-	١,٠١٤,٤٨٦	قرض بنك الاسكان للتجارة والتمويل
١٢,٢٤٤,٢١٤	٧,٧٢٤,١٩٧	مجموع القروض
١,٩٧٨,١٨٢	٢,٣٦٠,٠٠٠	ينزل: الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
١٠,٢٦٦,٠٣٢	٥,٣٦٤,١٩٧	القروض طويلة الأجل

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١٦- 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 المتبقي يشكل القسط الاخير المتبقي وقد تم تسديد جميع الاقساط المترتبة على الشركة خلال العام الحالي.

١٧- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٢	
٦٧,٣١٩	٢٤,٠٩٥	مصاريف مستحقة
١٢٨,٥١٨	٢٩,٠٤٥	مخصص ضريبة دخل (إيضاح - ٢١)
٥,٨٣٧	٥,٩٠٦	صندوق دعم البحث العلمي
٦١,٨٩٢	٦١,٨٩٢	رسوم الجامعات الأردنية
-	٧٢,٠٠٠	فوائد مستحقة الدفع عن أسناد القرض
-	٢٨,١٩٦	أمانات ضريبة الدخل والمبيعات ومؤسسة الضمان الاجتماعي
١٨١,٩٦٣	١٧١,٦٩٧	أمانات مختلفة وحسابات دائنة أخرى
٢٥٣,٤٣٣	٣٠٥,٧٨٥	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١١٢,٩٧٥	١٠٠,٠٠٠	مخصص التزامات محتملة
٨١١,٩٣٧	٧٩٨,٦١٦	

١٨- الدائنون والشيكات المؤجلة الدفع

٢٠١٣	٢٠١٢	
٣٤,٣٢٠	١٣٥,٠٦٠	شيكات مؤجلة الدفع
١,٠٧١,٢٣٠	٧٥٣,٢٧٨	ذمم دائنة تجارية
-	١,٧٨٢,٦٣٥	ذمم جهات ذات علاقة (إيضاح - ٢٠)
١,١٠٥,٥٥٠	٢,٦٧٠,٩٧٣	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

١٩- البنوك الدائنة

للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة سنوية ٨% تحتسب وتستوفى شهرياً وعمولة ٥%, إن التسهيلات الممنوحة للشركة هي بضمان الكفالة الشخصية للشركة وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

كما أنه للشركة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنك الإتحاد متمثلة بجاري مدين بسقف مقداره ١٠٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٨% وعمولة 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 وقد تم تسديد كامل المبلغ وتم اغلاق الحساب.

وان تفاصيل البنوك الدائنة كالتالي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٢٠٦,٠٥٦	٩١,٣٨٨	البنك الاردني الكويتي
١٢٤,٩٨٨	١٨٧,٣٣٩	البنك الاستثماري الاردني
٢,٢٢٦,٨٤٦	١٠٠,٤٠٧	بنك الإتحاد
٢,٥٥٧,٨٩٠	٣٧٩,١٣٤	

٢٠- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

العلاقة	
شقيقة	شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م
شقيقة	شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م
شقيقة	شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م
حليفة	شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م
شركة مملوكة للشركة الشقيقة	شركة الاصيل لتسويق منتجات المعسل والسجائر ذ.م.م

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة خلال السنة :

بنود قائمة المركز المالي :الذمم المدينة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٢
-	١٨,٦٨٣
٧٦٦,٦٥٠	١,١٢٠,١١٣
٢٦,٢٤٣	-
٧٩٢,٨٩٣	١,١٣٨,٧٩٦

شركة الإتحاد للصناعات المتطورة م.ع.م

شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

الذمم المدينة للشركات الحليفة وهي كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٢
١,٢٤٥,١٩٦	١,٢٣٦,٥٩٦
١,٢٤٥,١٩٦	١,٢٣٦,٥٩٦

شركة أبراج براديس للاستثمارات العقارية م.خ.م

الذمم الدائنة للشركات الشقيقة وهي كما يلي :

٢٠١٣	٢٠١٢
-	١,٧٨٢,٦٣٥
-	١,٧٨٢,٦٣٥

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

إيرادات الأيجارات :

٢٠١٣	٢٠١٢
١٠,٨١٨	١٢,٨٧٦
٥٢,٤٨٤	٤٨,٥٥٣
-	٥,٣١١
٦٣,٣٠٢	٦٦,٧٤٠

شركة الإتحاد للاستثمارات المالية م.ع.م

شركة مصانع الإتحاد لإنتاج التبغ والسجائر م.ع.م

شركة الاصيل لتسويق منتجات المعسل ذ.م.م

قامت الشركة خلال السنة بفقد البدلات والمزايا التالية لصالح أعضاء مجلس الادارة والمدير العام:-

٢٠١٣	٢٠١٢
٢٦,٨٩٩	٢٧,٩٤٨
٤١,٥٠٠	٨٧,٥٢٠
٩٥,٤٦٧	٨١,٤٧٣

بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة

الرواتب والمكافآت التي تقاضاها موظفو الادارة العليا السابقة

الرواتب التي يتقاضاها موظفو الإدارة العليا

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢١ - ضريبة الدخل

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

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

الشركات التابعة :

أنهت كل من شركة آدم للاستثمارات العقارية، وشركة براديس للمقاولات الانشائية وشركة براديس المعمارية وشركة الاطراء وضعها الضريبي حتى نهاية عام ٢٠١١ اما بالنسبة لسنة ٢٠١٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي للشركات ولم تتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

شركة النبال للاسكان: تم انتهاء الوضع الضريبي للشركات مع دائرة ضريبة الدخل حتى نهاية عام ٢٠٠٩ اما بالنسبة للاعوام ٢٠١٠ و ٢٠١١ و ٢٠١٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي ولم تقم دائرة ضريبة الدخل والمبيعات بمراجعة حسابات الشركة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.

إن حركة ضريبة الدخل المستحقة هي كما يلي :

٢٠١٢	٢٠١٣	
٤٢,٧٨٧	٢٩,٠٤٥	الرصيد كما في ١ كانون الثاني
(٢٣,٦٠١)	(٢٩,٠٤٥)	المسدد خلال العام
٩,٨٥٩	١٢٨,٥١٨	المخصص للسنة
٢٩,٠٤٥	١٢٨,٥١٨	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يُتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢٢- إيرادات تشغيل فندق الكومودور

٢٠١٢	٢٠١٣	
٥٣٩,٧٠٤	١٥٥,٥١٤	إيرادات الغرف
٢٦٣,٤٠٧	٣٥,٧١٤	إيرادات الطعام والشراب
٢,٦٣٦	٥٨٣	إيرادات الأقسام الأخرى
٢٢,٧٣٩	٤,٠٧٨	إيرادات إيجار المحلات وأخرى
٨٢٨,٤٨٦	١٩٥,٨٨٩	

٢٣- تكاليف تشغيل فندق الكومودور

٢٠١٢	٢٠١٣	
١١٠,٨٧١	٧٧,٨٣٤	مصاريف الغرف
١٤٩,٨٢٢	٩٠,٦١٢	مصاريف الطعام والشراب
٤٦,٧٨٤	٤٥,٩٧٢	مصاريف الصيانة
١٥٤,٦٠٨	٩٩,٨٩٥	كهرباء ومياه ومحروقات
٤٨,٦٩١	٤٥,٦٤٨	إستهلاكات
٤,٨٧٢	٣,٧٠٠	مصاريف هاتف وتلكس
٥١٥,٦٤٨	٣٦٣,٦٦١	

٢٤- تكاليف إيجارات مركز العقبة التجاري

٢٠١٢	٢٠١٣	
٨,٦٥١	٩,٢٩٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٨,١٠٠	٣٨,١٠٠	إستهلاكات
١٢,٠٠٠	١٥,٣٠٠	أتعاب مهنية واستشارات
٦,١٢٩	٦,٤٢١	كهرباء ومياه
٢,٤٢٨	١,٦٧١	متنوعة
٦٧,٣٠٨	٧٠,٧٩١	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢٥- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠١٢	٢٠١٣	
٣٢٤,٣٤٤	٣٤٩,١٩٧	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٧,٩٤٨	٢٦,٨٩٩	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٧,٤٦٧	١٤,٢١٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١٦,١٢١	١٥,٨٧٥	أتعاب محاماة ورسوم قضائية
٢١,١٦٣	١٨,٠٢٧	مياه وكهرباء وهاتف
١٧,٥٨٣	٥١,٢٦٤	رسوم ورخص وطوابع ومعاملات
٤,١٣٧	٣,١٨٠	مصاريف إجتماع الهيئة العامة
١٠٠,٣٦٨	٥٤,٢٦٧	إستهلاكات
٣٥,٢٨٢	١٠,٠٠٠	مكافأة المدير العام السابق
٨,٤١٧	١٣,١٢٩	تنقلات
٦,٩٨٠	٥,٩٦٠	مصاريف إدراج هيئة الأوراق المالية وبورصة عمان
-	١٠,٠٠٠	مصاريف اشتراك عضوية في مركز الإبداع
٥,٦٧٦	٦,٧١٧	مصاريف أرض خان زبيب
٦,٤٤٨	٣,٩٩٤	مصاريف هجر القسطل
٦,٨٦٧	٤,٧٦٠	مصاريف نظافة
١٠,٤٨٠	١٠,٨٧٠	مصاريف صيانة
٣٠,٨٩٦	٣٥,٧٨٣	متنوعة
٦٣٩,٨٧٧	٦٣٤,١٣٢	

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

٢٦- الإيرادات الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٢	
-	٤٦,٠٤٩	ارباح بيع اصول ثابتة
٧,٢١١	-	إيرادات توزيع أرباح أسهم
-	(٣٠,١٧٥)	خسارة تصفية الشركة الحليفة
٢,٠٦٠	(٢,٨٣٨)	إيرادات / (مصاريف) أخرى
٩,٢٧١	١٣,٠٣٦	

٢٧- المعاملات غير النقدية

تتمثل البنود غير النقدية فيما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٢
١,٠٩٩,٤١٥	٧٨١,٢٢٥

التغير في احتياطي القيمة العادلة خلال السنة

٢٨- الإلتزامات المحتملة

يوجد على الشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ التزامات محتملة تتمثل في كفالات بنكية بقيمة ٦١,٥٤٠ دينار أردني (٢٠١٢: ٢,٨٦٢,٦٨٥ دينار أردني)، وبلغت تأميناتها ١٠,١٠٠ دينار أردني (٢٠١٢: ١٠,١٠٠ دينار أردني) .

٢٩- الإلتزامات المحتملة للشركات التابعة

يوجد على شركة النبال للإسكان المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٣٦,٥٣٢ دينار أردني (٢٠١٢ : ٣٦,٥٣٢ دينار أردني) ، وبلغت تأميناتها ٣,٦٥٤ دينار أردني (٢٠١٢ : ٣,٦٥٤ دينار أردني) .

يوجد على شركة براديس للمقاولات الإنشائية المحدودة المسؤولية (الشركة التابعة) كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ التزامات محتملة عن كفالة بنكية بقيمة ٥,٠٠٠ دينار أردني (٢٠١٢ : ٥,٠٠٠ دينار أردني) وبلغت تأميناتها ٥٠٠ دينار أردني (٢٠١٢ : ٥٠٠ دينار أردني) .

٣٠- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٢.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاحات رقم ١٥، ١٦، ١٩ وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات وعلاوة الاصدار 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:-

	٢٠١٣	٢٠١٢
المديونية	١٢,٦٢٣,٣٤٨	١٣,٤٨٢,٠٨٧
حقوق الملكية	٥٥,٥٩٢,٢٠٣	٥٢,٣١٢,٩٩١
معدل المديونية / حقوق الملكية	%٢٣	%٢٦

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

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.

شركة الإتحاد لتطوير الأراضي

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

(بالدينار الأردني)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن اقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. تتم إدارة مخاطر معدلات الفائدة للأموال المفترضة بشكل فعال.

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

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 :

العملية		الزيادة بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١٣	٢٠١٢
		٢٥		- ٣١,٥٥٨	- ٣٣,٧٠٥

العملية		النقص بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١٣	٢٠١٢
		٢٥		+ ٣١,٥٥٨	+ ٣٣,٧٠٥

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 أدناه 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%:-

- أصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ٢١٦,٠٩٠ دينار أردني تقريباً (٢٠١٢ :- أعلى / أقل بواقع ٩٧,٢٣٨ 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 لعود 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 ٢٠. وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة. وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

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

إدارة مخاطر السيولة

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

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة. تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق 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
٢٠١٣ :			
أدوات لا تحمل فائدة	١,٩١٧,٤٨٧	٢,٨٣٨,٨٤٢	٤,٧٥٦,٣٢٩
أدوات تحمل فائدة	٢,٣٥٧,٣١٦	١٠,٢٦٦,٠٣٢	١٢,٦٢٣,٣٤٨
المجموع	٤,٢٧٤,٨٠٣	١٣,١٠٤,٨٧٤	١٧,٣٧٩,٦٧٧
٢٠١٢ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٣,٤٦٩,٥٨٩	٤,٨١٧,٢٦٧	٨,٢٨٦,٨٥٦
أدوات تحمل فائدة	٨,١١٧,٨٩٠	٥,٣٦٤,١٩٧	١٣,٤٨٢,٠٨٧
المجموع	١١,٥٨٧,٤٧٩	١٠,١٨١,٤٦٤	٢١,٧٦٨,٩٤٣

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣
(بالدينار الأردني)

٣١ - معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي في إقامة وإدارة المؤسسات السياحية وإستثمار اموالها في الاسهم والسندات والاراضي والعقارات وتطويرها بالإضافة إلى إنشاء وتملك وتشغيل وإدارة وإستثمار الفنادق، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

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

أرباح القطاع	إيرادات القطاع		
	٢٠١٢	٢٠١٣	
	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٣
قطاع العقارات	(٨,٢٦٢,٢٩٠)	٢,٧١٠,٧٣١	٥,٠٨٧,٤٢٧
قطاع الفنادق	٢١١,٣٠٢	(٣٥٦,٢١٠)	١٩٥,٨٨٩
قطاع المقاولات والمشاريع	١٣,١١٨	-	-
قطاع الاستثمارات المالية	١٠,٠٥٠,٢٩٠	(١٧٥,٥٩٦)	(٩١,٤٣٩)
المجموع	٢,٠١٢,٤٢٠	٢,١٧٨,٩٢٥	٥,١٩١,٨٧٧

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع	موجودات القطاع		
	٢٠١٢	٢٠١٣	
	٢٠١٢	٢٠١٣	٢٠١٣
قطاع العقارات	٢٠,٩٣٠,٦٢٣	١٦,٣٣٤,١٣٥	٤٤,١٢٤,٤٩٧
قطاع الفنادق	٢٣١,٨٩٤	١٧٢,٣٠٧	٢,١٠٢,٦٩٦
قطاع المقاولات والمشاريع	٨٣,١٥٥	-	٨٧٧,٧٣٣
قطاع الاستثمارات المالية	٥٢٣,٢٧١	٨٧٣,٢٣٥	٢٦,٩٧٩,٧٤٣
المجموع	٢١,٧٦٨,٩٤٣	١٧,٣٧٩,٦٧٧	٧٤,٠٨٤,٦٦٩

٣٢-المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ اذار ٢٠١٤ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية الموحدة موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٣٣-أرقام المقارنة

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