

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م

ARAB UNION INVESTORS CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPING

الرقم : ٢٠٠٩/١٥/٥٩٥

التاريخ : ٢٠٠٩-٠٧-٢٧

م.ع.م

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

الموضوع : التقرير نصف السنوي للعام ٢٠١٠

بعد التحية والاحترام :

استناداً لاحكام المادة (٤٣/أ-٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢، نرفق لكم طيه القوائم المالية المرحلية للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠، والتي تم مراجعتها من قبل مدقق حسابات الشركة حسب الاصول .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

المدير العام
جبريل ابو عيشة

بورصة عمان
المجلس الاداري والمالي
٢٧ تموز ٢٠١٠
٢٧ تموز ٢٠١٠
١٦ اذار ٢٠١١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

فهرس

تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية

قائمة المركز المالي

قائمة الدخل

قائمة الدخل الشامل

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

قائمة التدفقات النقدية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية



تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

إلى السادة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

مقدمة

قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلي الموجزة لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ وكل من قوائم الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية المرحلية الموجزة وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى للسنة المنتهية بذلك التاريخ . إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية ، وتقتصر مسؤوليتنا في التوصل إلى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية بناءً على مراجعتنا .

نطاق المراجعة

لقد قمنا بإجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة القوائم المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة" . تشمل عملية مراجعة القوائم المالية المرحلية على إجراء استفسارات بشكل أساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى . إن نطاق أعمال المراجعة أقل إلى حد كبير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق ، وعليه فإننا لا نبدى رأي حولها .

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا المذكورة أعلاه لم يتبين لنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن القوائم المالية المرحلية الموجزة لا تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية الوضع المالي لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المتعلق بالتقارير المالية المرحلية .

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

محمد ياسر الرجبي

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٦ تموز ٢٠١٠

إجازة رقم (١٩٤)
محمد ياسر عبد الحكيم الرجبي
مدقق محار

عمان - العبدلي - عمارة جوهرة القلمس - لاس : ٤٦٣٦٩٥٩ ص . ب : ١٩١٥٨ - رمز بريدي : ١٩٦٩٧٧٩٧ المدينة الرياضية -

خلوي : ٠٧٩٦٧١٨٥٨١ - ٠٧٩٥٢١٤٢٨١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

البيان	٢٠١٠/٦/٣٠	٢٠٠٩/١٢/٣١
دينار	دينار	إيضاح
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه	٣,٤٩٩	٣,٩٧١
موجودات مالية متوفرة للبيع	٠٠٠	٢٤,٠٦٨
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٥,٧٥٥	٣٤٨
مجموع الموجودات المتداولة	٩,٢٥٤	٢٨,٣٨٧
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٦٧٦,٣٢٠	٢,٦٧٦,٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٤ ٩,٠٩٢	١٠,٥٦٨
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٦٨٥,٤١٢	٢,٦٨٦,٨٨٨
مجموع الموجودات	٢,٦٩٤,٦٦٦	٢,٧١٥,٢٧٥
المطلوبات وحقوق المساهمين		
مطلوبات متداولة		
دائنون	١٦,٣٥٠	١٦,٣٥٠
حسابات دائنة أخرى	٧,٨٨٢	٩,٤٤٣
مجموع المطلوبات المتداولة	٢٤,٢٣٢	٢٥,٧٩٣
حقوق المساهمين		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة	٠٠٠	(٦,٨٥٤)
خسائر متراكمة	(٣٢٩,٥٦٦)	(٣٠٣,٦٦٤)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٦٧٠,٤٣٤	٢,٦٨٩,٤٨٢
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٢,٦٩٤,٦٦٦	٢,٧١٥,٢٧٥

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

للسنة أشهر المنتهية في		
للسنة أشهر المنتهية في		
٣٠ حزيران ٢٠٠٩		
٣٠ حزيران ٢٠١٠		
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات أرباح موزعة / أسهم	...	١,٢٣٦
إيرادات فوائد بنكية	...	٥٦
إجمالي الإيرادات	...	١,٢٩٢
<u>المصاريف:</u>		
خسائر بيع استثمارات مالية	(٩,٦٩٣)	(٢,٣٠٢)
مصاريف إدارية وعمومية	٥ (١٤,٦٣٣)	(٣٤,٤٧٧)
استهلاك الموجودات الثابتة	(١,٥٧٦)	(٢,٦٦٩)
إجمالي المصاريف	(٢٥,٩٠٢)	(٣٩,٤٤٨)
صافي خسارة الفترة	(٢٥,٩٠٢)	(٣٨,١٥٦)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠ (مراجعة وغير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية للستة أشهر المنتهية البيان		
في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩ في ٣٠ حزيران ٢٠١٠		
صافي خسارة الفترة	(٢٥,٩٠٢)	(٣٨,١٥٦)
صافي التغير في القيمة العادلة	٦,٨٥٤	٨,٩٤٦
للموجودات المالي المتوفرة للبيع		
اجمالي الدخل الشامل	(١٩,٠٤٨)	(٢٩,٢١٠)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٧٤٤,٣١٠	(٢٤٠,٥٧٢)	(١٥,١١٨)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
(٣٨,١٦٥)	(٣٨,١٦٥)	...	...	صافي خسارة الفترة
٨,٩٤٦	...	٨,٩٤٦	...	التغير في القيمة العادلة
٢,٧١٥,١٠٠	(٢٧٨,٧٢٨)	(٦,١٧٢)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
٢,٦٨٩,٤٨٢	(٣٠٣,٦٦٤)	(٦,٨٥٤)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٠
(٢٥,٩٠٢)	(٢٥,٩٠٢)	...	...	صافي خسارة الفترة
٦,٨٥٤	...	٦,٨٥٤	...	التغير في القيمة العادلة
٢,٦٧٠,٤٣٤	(٣٢٩,٥٦٦)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

البيان	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٠	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩
<u>الأنشطة التشغيلية</u>		
صافي خسارة الفترة	(٢٥,٩٠٢)	(٣٨,١٥٦)
تعديلات على صافي خسارة الفترة :		
استهلاكات	١,٥٧٦	٢,٦٦٩
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٥,٤٠٧)	(٥,٢٥٦)
حسابات دائنة أخرى	(١,٥٦١)	(٨١٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣١,٢٩٤)	(٤١,٥٥٩)
<u>الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء/بيع أسهم استثمارات متوفرة للبيع	٣٠,٩٢٢	١٠,٧٤٢
شراء ممتلكات ومعدات	(١٠٠)	(٧٠)
نعم دائنة	٠٠٠	١٥,٠٠٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	٣٠,٨٢٢	٢٥,٦٧٢
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٤٧٢)	(١٥,٨٨٧)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٣,٩٧١	١٩,٥٩٧
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٣,٤٩٩	٣,٧١٠

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

١ - التكوين والنشاط

إن شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠٠٦ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٣٩٨). وإن رأس مال الشركة المصرح به والمدفوع يبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم، بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في امتلاك وشراء واستثمار العقارات والأراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار.

٢ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية المرحلية طبقاً للسياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية، وفيما يلي ملخص لهذه السياسات:

النقد وما في حكمه

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

الاستثمارات في الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات. وتقيم الأوراق المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين، وعندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة فيجري تقييم الأوراق المالية بالكلفة.

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالانخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال انخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الانخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر.

الاستثمارات في الأراضي والعقارات

تظهر الاستثمارات في الأراضي والعقارات بالتكلفة.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المتراكمة ، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية ، ويجري احتساب الاستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت . إن نسبة الاستهلاك للبند الرئيسية لهذه الأصول هي :

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويتم تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي .

معدل الاستهلاك السنوي

سيارات	١٥%
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٥%
آثاث ومفروشات وديكورات	١٠%
أجهزة ومعدات كهربائية	١٠%
عدد وأدوات	٢٥%
لوحات مخططات أراضي	٢٥%

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت .

٣- الاستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة ٢,٦٧٦,٣٢٠ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١,٠٩٩,٤٠٠ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٥٧٦,٩٢٠ دينار أردني.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

٤- الممتلكات والمعدات

٣٠ حزيران/ ٢٠١٠	الإستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
<u>الكلفة :</u>				
٧,٥٣٥	...	١٠٠	٧,٤٣٥	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠,٤٥٦	...	...	١٠,٤٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٣,٢٢٥	...	...	٣,٢٢٥	أجهزة ومعدات كهربائية
١,١٩٤	...	...	١,١٩٤	عدد وأدوات
١٥٠	...	...	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٢٢,٥٦٠	...	١٠٠	٢٢,٤٦٠	مجموع الكلفة
<u>الإستهلاكات:</u>				
٧,١٨٢	...	٧٩٣	٦,٣٨٩	أجهزة وبرامج حاسوب
٤,٢٨٩	...	٥٢٢	٣,٧٦٧	أثاث ومفروشات وديكورات
١,٣٠٧	...	١٦١	١,١٤٦	أجهزة ومعدات كهربائية
٥٥٣	...	٨١	٤٧٢	عدد وأدوات
١٣٧	...	١٩	١١٨	لوحات مخططات أراضي
١٣,٤٦٨	...	١,٥٧٦	١١,٨٩٢	مجموع الاستهلاكات
			١٠,٥٦٨	القيمة الدفترية الصافية كما في
				١ كانون الثاني/ ٢٠١٠
٩,٠٩٢				كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	للسنة أشهر المنتهية في	للسنة أشهر المنتهية في
	٣٠ حزيران ٢٠١٠	٣٠ حزيران ٢٠٠٩
رواتب أجور وملحقاتها	٤,٣٢٠	٨,٩٥٠
بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة	٠٠٠	٥,٠٠٠
إيجار	٢,٥٠٠	٦,٢٥٠
إستهلاكات	١,٥٧٦	٢,٦٦٩
أتعاب مهنية واستشارات	١,١٥١	٢,٥٥٥
مصاريف سيارات	٠٠٠	٣٥٧
قرطاسيه ومطبوعات	٤٢٨	٥٠٥
هاتف واتصالات	٣٠٢	٤٢٢
مياه وكهرباء	٣٤٣	٤١٢
دعاية وإعلان	٣٦٠	٦٦٩
ضيافة	٦٦	٨٩
ضريبة الدخل	٠٠٠	٣
رسوم واشتراكات	٢,٩٥٦	٧,٠٢٤
مصاريف مواصلات	٠٠٠	١٠٨
صيانة	١,٩٩٤	٣٦٣
مصاريف متفرقة	٢١٣	١,٠٣٧
مكافأة نهاية الخدمة	٠٠٠	٧٣٣
المجموع	١٦,٢٠٩	٣٧,١٤٦

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٠

٦- القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية .

٧- إدارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة على مخاطر الائتمان ، والتي يتم إدارتها من قبل الشركة من خلال احتفاظها بالأرصدة النقدية لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة .

٨- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٤ تموز ٢٠١٠