

UNAI

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري م.ع.م
ARAB UNION INVESTORS CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPING

الرقم : ٧٦٦ ب/ع/٢٠١٣ .
التاريخ : ٢٠١٣/٠٣/٢٥ .

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

بعد التحية والإحترام :

نرفق لكم طيه نسخة من التقرير السنوي لعام ٢٠١٢ ، ونسخة من القوائم المالية
وتقرير مدققي الحسابات للسنة المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ .
وتفضلوا بقبول الإحترام

شركة اتحاد المستثمرين
العرب للتطوير العقاري
عمر بن الخطاب



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٦ آذار ٢٠١٣
الرقم التسلسلي: ١٠٩٢
رقم الملف: ٤١٢٤٧
الجهة المختصة: الدائرة الإدارية والمالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١٢

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١٢

فهرس

تقرير المحاسب القانوني المستقل

بيان المركز المالي

قائمة الدخل

قائمة الدخل الشامل

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

قائمة التدفقات النقدية



تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار وإتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية ، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض للعائد للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية . نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق .



الرأي

في رأينا إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢ و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للمساهمين بالمصادقة عليها .

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

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

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٤ / شباط / ٢٠١٣

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
دينار	دينار	دينار
<u>الموجودات المتداولة</u>		
نقد وما في حكمه	٢٩٣	٧٧٢
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة اخرى	١,١٣٣	٧٤٦
مجموع الموجودات المتداولة	١,٤٢٦	١,٥١٨
<u>موجودات غير متداولة</u>		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٥٨٧,٤٣٢	٢,٦٢١,٨٢٨
ممتلكات ومعدات	٤ ٥,٠٩٣	٦,٦٦٤
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٩٢,٥٢٥	٢,٦٢٨,٤٩٢
مجموع الموجودات	٢,٥٩٣,٩٥١	٢,٦٣٠,٠١٠
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>مطلوبات متداولة</u>		
حسابات دائنة أخرى	٨,٥٢٠	٧,٤١٠
مجموع المطلوبات المتداولة	٨,٥٢٠	٧,٤١٠
<u>حقوق المساهمين</u>		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة	(٤١٤,٥٦٩)	(٣٧٧,٤٠٠)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٥٨٥,٤٣١	٢,٦٢٢,٦٠٠
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٥٩٣,٩٥١	٢,٦٣٠,٠١٠

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

	٢٠١٢	٢٠١١
إيضاح		
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات أخرى	...	٢,٩٢٠
إجمالي الإيرادات	...	٢,٩٢٠
<u>المصاريف:</u>		
فوائد مدفوعة/بنوك	...	(٧٠٧)
مصاريف إدارية وعمومية ٥	(٢٥,٨٥٨)	(٣٥,٠٥٧)
خسائر بيع أراضي	(١١,٣١١)	(٣,٦٩٨)
مجموع المصاريف	(٣٧,١٦٩)	(٣٩,٤٦٢)
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)
ربح / خسارة الدخل الشامل	...	...
ربح / خسارة الدخل الشامل	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٦٥٩,١٤٢	(٣٤٠,٨٥٨)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١١
(٣٦,٥٤٢)	(٣٦,٥٤٢)	...	...	صافي خسارة السنة/٢٠١١
(٠٠٠)	...	...	...	التغير في القيمة العادلة/٢٠١١
٢,٦٢٢,٦٠٠	(٣٧٧,٤٠٠)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠١١
(٣٧,١٦٩)	(٣٧,١٦٩)	...	...	صافي خسارة السنة/٢٠١٢
...	...	...	...	التغير في القيمة العادلة/٢٠١٢
٢,٥٨٥,٤٣١	(٤١٤,٥٦٩)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
<u>الأنشطة التشغيلية</u>		
صافي خسارة السنة	(٣٧,١٦٩)	(٣٦,٥٤٢)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	١,٥٧١	١,٦٣١
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٣٨٧)	(٥٠٦)
حسابات دائنة أخرى	١,١١٠	(٤٤٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٤,٨٧٥)	(٣٥,٨٦٣)
<u>الأنشطة الاستثمارية</u>		
قرض البنك التجاري الاردني	٠٠٠	(٢٥,١٥٦)
بيع اراضي	٣٤,٣٩٦	٥٤,٤٩٢
ذمم دائنة	٠٠٠	(٦٠٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	٣٤,٣٩٦	٢٨,٧٣٦
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٤٧٩)	(٧,١٢٧)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٧٧٢	٧,٨٩٩
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٢٩٣	٧٧٢

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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 و الإعمار.

٢ - ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم إعداد القوائم المالية 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 الأراضي والعقارات

تظهر الاستثمارات في الأراضي والعقارات بالتكلفة .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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 للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي :

معدل الاستهلاك السنوي

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

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 .

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 ٢,٥٨٧,٤٣٢ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١,٢٧٠,٧٣٨ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٣١٦,٦٩٤ دينار أردني.

بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغا وقدره (٢,٦٨٠,٦٨٥) دينار اردني كما في ٢٠١٢/١٢/٣١ وعليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا وقدره (٩٣,٢٥٣) دينار اردني كما في ٢٠١٢/١٢/٣١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٤- الممتلكات والمعدات

٢٠١٢/١٢/٣١	الاستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
الكلفة :				
٧,٥٣٥	...	...	٧,٥٣٥	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	...	...	٢٢,٥٦٠	مجموع الكلفة
الإستهلاكات:				
٧,٤٥٧	...	٤٢	٧,٤١٥	أجهزة وبرامج حاسوب
٦,٨١٥	...	١,٠٤٥	٥,٧٧٠	أثاث ومفروشات وديكورات
٢,١٠٧	...	٣٢٢	١,٧٨٥	أجهزة ومعدات كهربائية
٩٣٩	...	١٦٢	٧٧٧	عدد وأدوات
١٤٩	...	...	١٤٩	لوحات مخططات أراضي
١٧,٤٦٧	...	١,٥٧١	١٥,٨٩٦	مجموع الاستهلاكات
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني				
٢٠١٢/				
٥,٠٩٣	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢			

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

٥ - المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	٢٠١٢	٢٠١١
رواتب أجور وملحقاتها	٧,٤٨٠	٧,٢٥٠
إيجار	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠
استهلاكات	١,٥٧١	١,٦٣١
أتعاب مهنية واستشارات	١,٦٧٥	٢,٣١٠
قرطاسيه ومطبوعات	٥٢١	٢٥٣
برق بريد هاتف	٥٦٠	٥٢٩
مياه وكهرباء	٨٩٢	٧٣٠
دعاية وإعلان	٤٩٧	٦٨١
الضيافة	٢٥٥	٢٥٢
رسوم واشتراكات	٦,٤٣٩	١٥,٥٩٨
الصيانة	١٠١	٢٨٥
مصاريف متفرقة	٤٦٧	٥٣٨
مصاريف مواصلات	٤٠٠	٠٠٠
المجموع	٢٥,٨٥٨	٣٥,٠٥٧

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢

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 ٢٠١٣/٢/٢٣