



إتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري

UNAI

التقرير السنوي
٢٠١٣

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

UNAI

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

ت: ٥٧٣٦٤٠٧ – فاكس ٥٧٣٦٤٠٨
ص.ب ٨٥٠٩٠٦ عمان – ١١١٨٥ الأردن
البريد الإلكتروني: unaiunai2006@hotmail.com

صورة جلالة الملك

صورة ولي العهد

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

الصفحة

المحتويات

أعضاء مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح

تقرير مدققي الحسابات

القوائم المالية

الإيضاحات حول القوائم المالية

UNAI

مجلس الإدارة

السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد علي محمد شاهر المرعي
السيد ثابت حسان عبد اللطيف النابلسي
نائب رئيس مجلس الإدارة
عضو مجلس الإدارة –
حتى ٢٠١٣/٩/١

السيد عمر محمود محمد شلعب
السيد عبد الهادي "محمد حسن" عبد
الكريم النابلسي
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس الإدارة –
اعتبارا من ٢٠١٣/٩/١

المدير العام
السيد علي محمد شاهر المرعي

مدققو الحسابات
السادة مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

المستشار القانوني
الأستاذ احمد عبد اللطيف البقور

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وأن نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٣ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠١٣/١٢/٣١ .

وكما تلاحظون فإن الشركة ما زالت تحتفظ باستثماراتها في الأراضي ، التي تشكل أكثر من ٨٦% من رأس مال الشركة ، ويتم متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة ، وقد تم خلال عام ٢٠١٣ ترشيد حجم المصاريف الإدارية والعمومية، وأن خسائر الشركة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية منذ تأسيس الشركة وحتى الآن والتي تبلغ حوالي ١٤,٧% من رأسمال الشركة اي ما معدله ١,٨% سنويا وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الاخرى التي تعمل في هذا المجال .

وختاماً، أود أن اعبر عن شكري الجزيل لجميع مساهمي الشركة على استمرار دعمهم لنا وثقتهم بنا، وأشكر إدارة الشركة وكافة موظفيها على جهودهم المبذولة، وأسأل الله أن يوفقنا لما فيه الخير والمصلحة للجميع .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلسي

UNAI

تقرير مجلس الإدارة لعام ٢٠١٣

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع للهيئة العامة العادية للشركة، وان يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام 201٣، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية .

ما زالت القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تفوق قيمة كلفتها بحوالي (١٠,٠) مليون دينار. كما أن الخسائر المتراكمة تمثل المصاريف الإدارية والعمومية، ومصاريف التأسيس خلال السنوات الماضية منذ تأسيس الشركة وحتى تاريخه .

إن مجلس إدارة الشركة حريص على تحقيق أفضل الانجازات، حيث يتم متابعة إجراءات إفراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها، ويمكن الشركة من تحقيق عائد مناسب على رأس المال ، كما تم خلال عام ٢٠١٣ تخفيض المصاريف الإدارية و العمومية بنسبة ٢٩% تقريبا مقارنة بما كانت عليه خلال عام ٢٠١٢ .

وختاماً فإن مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، أملين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح لمساهميننا ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة ملكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب .

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح

البند الواجب الإفصاح عنها في التقرير السنوي للشركات المساهمة العامة الخاضعة لقانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة (٢٠٠٢) تطبيقاً للمادة (٤/ب.هـ) من تعليمات الإفصاح :-

١- أنشطة الشركة الرئيسية

تمارس الشركة نشاطها من خلال مكاتب الإدارة الواقعة في مدينة عمان/ منطقة مرج الحمام ويبلغ عدد موظفي الشركة (٢) موظفين في ٢٠١٣/١٢/٣١ ، ولا يوجد حالياً أية فروع للشركة، ويتلخص نشاط الشركة الرئيسي حسب ما ورد في النظام الأساسي بالاستثمار في العقارات شراءً وبيعاً وإدارة، وتطوير العقارات لإنشاء المشاريع السكنية والزراعية والصناعية والسياحية، وتمويل إقامة المباني والمنشآت ، ويبلغ رأس مال الشركة المكتتب به ثلاثة ملايين دينار أردني ويستثمر حوالي ٨٦% من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة بمتابعة إجراءات إفران وتنظيم لبعض من هذه الأراضي بهدف تسويقها وبيعها ، وإعادة استغلال السيولة المتوفرة من عمليات التسويق والبيع في استثمارات عقارية أخرى .

٢- الشركات التابعة

ليس هنالك أية شركات تابعة أو حليفة للشركة .

٣- نبذة تعريفية عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا في الشركة

أ- أعضاء مجلس الإدارة:

للشركة مجلس إدارة مكون من خمسة أعضاء وفيما يلي نبذة تعريفية عن

كل منهم :-

١- السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي(رئيس مجلس الإدارة)

من مواليد ١٩٨٢/٧/١٨ حاصل على شهادة البكالوريوس إدارة أعمال من جامعة العلوم و التكنولوجيا /الخرطوم و على شهادة الماجستير إدارة أعمال من جامعة بالارات/مليون استراليا. يعمل بتجارة السكر و هو عضو مفوض من شركة ملتي فبريجاس/ تشيلي (تاريخ العضوية ٢٠١٢/٤/٢٨)

٢- السيد علي محمد شاهر المرعي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :
من مواليد ١٩٦٩/١٢/١٨ ، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الأردنية
عام ١٩٨٧ ، وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري (تاريخ العضوية
٢٠١٢/٤/٢٨) .

٣ - السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي(عضو مجلس الإدارة):
من مواليد ١٩٩٢/٣/٢٢ ، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الاردنية عام
٢٠١٠ ، ويعمل في مجال العقارات (تاريخ العضوية ٢٠١٣/٩/١) .

٤- السيد عمر محمود محمد شلعب (عضو مجلس الإدارة):
من مواليد عام ١٩٥٣ حاصل على دبلوم هندسة من الكلية العربية عام ١٩٧٨
و يعمل مقاول مصنف درجة سادسة (تاريخ العضوية ٢٠١٢/٤/٢٨) .

٥ - السيد عبد الهادي "محمد حسن" عبد الكريم النابلسي(عضو مجلس الإدارة):
من مواليد ١٩٨٢/١٠/١٥ حاصل على شهادة بكالوريوس في علم الحاسوب
عام ٢٠٠٥ و مؤسس نادي الاصايل للفروسية و مدير عام للاصايل (تاريخ
العضوية ٢٠١٢/٥/٦) .

و جميع أعضاء مجلس الإدارة ليس لهم عضوية في مجالس إدارات شركات
مساهمة عامة أخرى. .

ب- الإدارة العليا

- السيد علي محمد شاهر المرعي / المدير العام :-
من مواليد ١٩٦٩/١٢/١٨ ، وحاصل على شهادة الدراسة الثانوية الأردنية
عام ١٩٨٧ ، وهو رجل أعمال ومستثمر في القطاع العقاري .

- السيد عدنان إبراهيم محمد الصبان / المدير المالي والإداري :
تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً بتاريخ ٢٠٠٨/١/٢ ، وهو من مواليد
١٩٤٧/١٠/١ ، حاصل على بكالوريوس إحصاء تطبيقي من جامعة بغداد/ كلية
الاقتصاد والعلوم السياسية عام ١٩٦٩ ، وقد عمل لمدة خمسة عشر عاماً لدى بنك
الأردن ، ثم شغل منصب مساعد المدير العام للشؤون المالية لدى البنك العقاري
المصري العربي/ الأردن حتى عام ٢٠٠٤ .

٤- كبار مالكي الأسهم الذين يملكون ٥% فأكثر من أسهم الشركة كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ و ٢٠١٢/١٢/٣١ :-

٢٠١٢		٢٠١٣		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٥,٦٨%	٤٧٠,٥٠٠	عبد الكريم أحمد عبد الكريم النابلسي
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٤	١٥,٦٧%	٤٧٠,١٤١	فوز أحمد عبدا لكريم النابلسي
١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	١١,٦٧%	٣٥٠,٠٠٠	د. محمد إبراهيم محمد أبو الشيخ
٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	٨,٣٣%	٢٥٠,٠٠٠	يوسف أحمد علي الشامسي

٥- الوضع التنافسي للشركة

حصة الشركة في السوق العقاري محدودة ، نظراً لحجم رأس المال، كما ان نشاطها يقتصر على السوق المحلي، وليس لها أية نشاطات خارجية، ويتركز النشاط الرئيسي للشركة على الاستثمار في القطاع العقاري، وهناك العديد من الشركات العاملة ضمن هذا القطاع، ومن الممكن لهذا القطاع أن يستوعب المزيد من الاستثمارات وبالتالي فان مجال المنافسة بين المستثمرين في هذا القطاع يعتبر ايجابيا وواعداً .

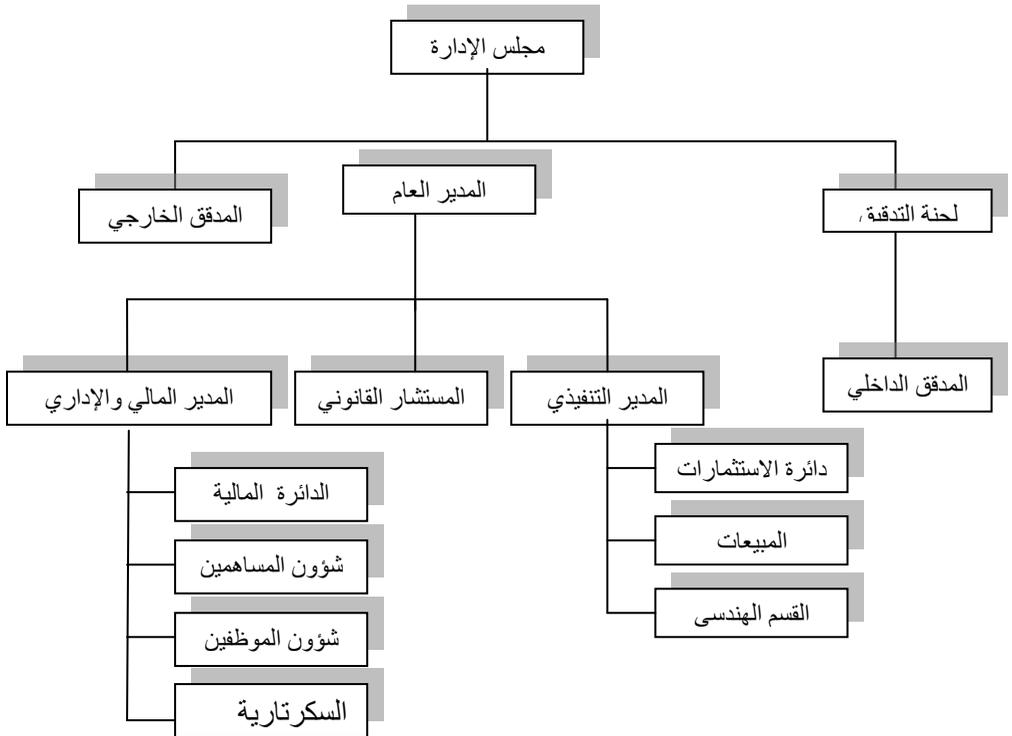
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددین أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

٧- لا يوجد أية حماية حكومية أو امتيازات خاصة تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها ، كما لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق امتياز حصلت الشركة عليها .

٨- لا يوجد أية قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها ، لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية ، كما لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

٩- الهيكل التنظيمي للشركة

أ- يبين الرسم التالي الهيكل التنظيمي المستقبلي للشركة ، وسيتم ملء الشواغر حسب ما تدعو إليه الحاجة ، وعلى ضوء تطور أعمال الشركة ونشاطها:



ب- بلغ عدد العاملين في الشركة (٢) موظفين في ٢٠١٣/١٢/٣١ وحسب الآتي :-

	ذكور	إناث	المجموع
أرديون	٢	-	٢
غير أردنيين	-	-	-
المجموع	٢	-	٢

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

المؤهل	العدد
بكالوريوس	١
ثانوية عامة	١
المجموع	٢

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٣ .

١٠- لا يوجد مخاطر من الممكن أن تتعرض لها الشركة خلال السنة المالية اللاحقة ولها تأثير مادي عليها .

١١- الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام ٢٠١٣ :
تم خلال العام ٢٠١٣ متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي التي تملكها الشركة داخل حدود أمانة عمان الكبرى، وما زالت معاملات إفراز هذه القطع قيد المتابعة لدى الجهات المعنية ، كما تم تخفيض المصاريف الادارية والعمومية بنسبة كبيرة .

١٢- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٣ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠١٣/١٢/٣١

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١(دينار)
٢٠٠٩	(٦٣,٠٩٢)	-	٢,٦٨٩,٤٨٢	٠,٨٠
٢٠١٠	(٣٧,١٩٤)	-	٢,٦٥٩,١٤٢	٠,٧٩
٢٠١١	(٣٦,٥٤٢)	-	٢,٦٢٢,٦٠٠	٠,٥٦
٢٠١٢	(٣٧,١٦٩)	-	٢,٥٨٥,٤٣١	٠,٦٦
٢٠١٣	(٢٦,٣١٥)	-	٢,٥٥٩,١١٦	٠,٥٣

١٤- تحليل المركز المالي للشركة

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١٣ و ٢٠١٢ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠١٣	٢٠١٢
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	%٩٧,٨١	%٩٩,٦٧
٢	نسبة الأسهم الحرة	%٣٦,٥٣	%٢٦,٨٠
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	%٩٨,٨٩	%٩٩,٧٥
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠,٦٢	٠,٧٧
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	%٦,٠٦	%١٢,٠٨
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	%١,٠١	%١,٤٣
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	%١٠,٢٩	%١٠,١٣

١٥-الخطة المستقبلية للشركة

ترتكز الخطة المستقبلية للشركة على توفير السيولة اللازمة لإقامة المشاريع الاستثمارية، ويعتمد ذلك على الجهود المبذولة لتدوير استثمارات الشركة في الأراضي والعقارات بتسويقها وبيعها، أو عن طريق زيادة رأس مال الشركة بالبحث عن شريك استراتيجي أو طرح أسهم لزيادة رأس المال سواء بالاكنتاب الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- أتعاب مدققي الحسابات

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٣ مبلغ (١,١٦٠) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة .

١٧- الأوراق المالية المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا وأقاربهم

بلغ عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا التنفيذية وأقاربهم كما في ٢٠١٣/١٢/٣١، ٢٠١٢/١٢/٣١ حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٣	٢٠١٢
عون بشير عبدا لكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٢٤	١٨,٧٢٤
علي محمد شاهر المرعي	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٣١٣,٨٠٠	٥٠٠,٠٠٠
عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٩,٥٤١	١٩,٥٤١
عبد الهادي "محمد حسن" عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة أو اقارب الإدارة العليا أية أسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للشركة خلال عام ٢٠١٣ (دينار) :-

لم يتم صرف أية مبالغ مالية سواء كرواتب أو مكافآت أو بدلات أو غيره لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٣ ، أما بخصوص الإدارة العليا فكانت كما يلي :

الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقلات السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع
عدنان إبراهيم محمد الصبان	٦,٠٠٠	-	-	-	٦,٠٠٠
المجموع	٦,٠٠٠	-	-	-	٦,٠٠٠

١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٣ .

٢٠- لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم خلال عام ٢٠١٣ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١٣ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٣ .

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٦) ستة اجتماعات خلال عام ٢٠١٣ .

٢٣- **تطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة :**
تقوم الشركة بتطبيق كافة بنود القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة فيما عدا بند (يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت) حيث لم يتم تشكيل هذه اللجنة وذلك بسبب محدودية عدد موظفي الشركة .

٢٤- أ - يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية .
ب- يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن إعداد القوائم المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة .

نائب رئيس مجلس الاداره
علي محمد شاهر المرعي

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلسي

عضو	عضو	عضو
عبد الهادي محمد حسن عبد الكريم النابلسي	عمر محمود محمد شلعب	فياض احمد عبد الكريم الناپلسي

ج- نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير السنوي.

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير النابلسي

المدير العام
علي محمد المرعي

المدير المالي
عدنان إبراهيم الصبان

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١٣

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 ٢٠١٣ 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 أية أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار و إتباع 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

الجوهريّة في القوائم الماليّة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخليّة للشركة والمتعلّقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم الماليّة ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخليّة في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم الماليّة .
نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا إن القوائم الماليّة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهريّة ، الوضع المالي لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣ و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير الماليّة .

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

مكتب الرّجبي للمحاسبة والتدقيق
محمد ياسر الرّجبي

عمان- المملكة الأردنيّة الهاشميّة
٤/شباط/٢٠١٤

إجازة رقم (١٩٤)

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

البيانات	٢٠١٣	٢٠١٢
الموجودات	دينار	دينار
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه	٢٣,٦٥٤	٢٩٣
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	١,٧١٠	١,١٣٣
مجموع الموجودات المتداولة	٢٥,٣٦٤	١,٤٢٦
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٥٨٧,٤٣٢	٢,٥٨٧,٤٣٢
ممتلكات ومعدات	٤ ٣,٥٧٨	٥,٠٩٣
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٩١,٠١٠	٢,٥٩٢,٥٢٥
مجموع الموجودات	٢,٦١٦,٣٧٤	٢,٥٩٣,٩٥١
المطلوبات وحقوق الملكية		
مطلوبات متداولة		
بنوك دائنة	٥٠,٠١٤	
حسابات دائنة أخرى	٧,٢٤٤	٨,٥٢٠
مجموع المطلوبات المتداولة	٥٧,٢٥٨	٨,٥٢٠
حقوق المساهمين		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة	(٤٤٠,٨٨٤)	(٤١٤,٥٦٩)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٥٥٩,١١٦	٢,٥٨٥,٤٣١
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٦١٦,٣٧٤	٢,٥٩٣,٩٥١

ان 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 الاول ٢٠١٣

	٢٠١٣	٢٠١٢
	دينار	دينار
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات أخرى	...	...
إجمالي الإيرادات	...	...
<u>المصاريف:</u>		
فوائد مدفوعة/بنوك	(٣,٧٢٧)	...
مصاريف إدارية وعمومية	٥ (٢٢,٥٨٨)	(٢٥,٨٥٨)
خسائر بيع أراضي	...	(١١,٣١١)
مجموع المصاريف	(٢٦,٣١٥)	(٣٧,١٦٩)
صافي خسارة السنة	(٢٦,٣١٥)	(٣٧,١٦٩)
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 ٢٠١٣

	٢٠١٣	٢٠١٢
صافي خسارة السنة	(٢٦,٣١٥)	(٣٧,١٦٩)
ربح/ خسارة الدخل الشامل	٠٠٠	٠٠٠
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٢٦,٣١٥)	(٣٧,١٦٩)

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 ٢٠١٣

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٦٢٢,٦٠٠	(٣٧٧,٤٠٠)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٢
(٣٧,١٦٩)	(٣٧,١٦٩)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة السنة/٢٠١٢
٢,٥٨٥,٤٣١	(٤١٤,٥٦٩)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٢
(٢٦,٣١٥)	(٢٦,٣١٥)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة السنة/٢٠١٣
٢,٥٥٩,١١٦	(٤٤٠,٨٨٤)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٣

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 ٢٠١٣

البيان	٢٠١٣	٢٠١٢
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة السنة	(٢٦,٣١٥)	(٣٧,١٦٩)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	١,٥١٥	١,٥٧١
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٥٧٧)	(٣٨٧)
حسابات دائنة أخرى	(١,٢٧٦)	١,١١٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٢٦,٦٥٣)	(٣٤,٨٧٥)
الأنشطة الاستثمارية		
قرض البنك التجاري الأردني	٥٠,٠١٤	٠٠٠
بيع أراضي	٠٠٠	٣٤,٣٩٦
ذمم دائنة	٠٠٠	٠٠٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	٥٠,٠١٤	٣٤,٣٩٦
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٢٣,٣٦١	(٤٧٩)
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٢٩٣	٧٧٢
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٢٣,٦٥٤	٢٩٣

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 ٢٠١٣

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 بغرض 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 ٢٠١٣

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 جوهرى 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 ٤٣٢,٥٨٧,٤ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ٧٣٨,٢٧٠,١ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ٦٩٤,٣١٦,١ دينار أردني.

بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقارين بتاريخ القوائم المالية مبلغا و قدره (٢,٦٨٠,٦٨٥) دينار أردني كما في ٢٠١٣/١٢/٣١ و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا قدره (٩٣,٢٥٣) دينار أردني كما في ٢٠١٣/١٢/٣١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣

٤- الممتلكات و المعدات

	١ كانون الثاني	الإضافات	الإستبعادات	٢٠١٣/١٢/٣١
الكلفة :				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٥٣٥	...	...	٧,٥٣٥
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠,٤٥٦	...	...	١٠,٤٥٦
أجهزة ومعدات كهربائية	٣,٢٢٥	...	...	٣,٢٢٥
عدد وأدوات	١,١٩٤	...	...	١,١٩٤
لوحات مخططات أراضي	١٥٠	...	...	١٥٠
مجموع الكلفة	٢٢,٥٦٠	...	...	٢٢,٥٦٠
الإستهلاكات:				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٤٥٧	٢٥	...	٧,٤٨٢
أثاث ومفروشات وديكورات	٦,٨١٥	١,٠٤٦	...	٧,٨٦١
أجهزة ومعدات كهربائية	٢,١٠٧	٣٢٣	...	٢,٤٣٠
عدد وأدوات	٩٣٩	١٢١	...	١,٠٦٠
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١٧,٤٦٧	١,٥١٥	...	١٨,٩٨٢
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٣	٥,٠٩٣			
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣				٣,٥٧٨

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣

٥- المصاريف الإدارية و العمومية

البيان	٢٠١٣	٢٠١٢
رواتب و أجور وملحقاتها	٦,٠٠٠	٧,٤٨٠
إيجار	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠
استهلاكات	١,٥١٥	١,٥٧١
أتعاب مهنية واستشارات	١,٣٤٥	١,٦٧٥
قرطاسيه ومطبوعات	٣٩٢	٥٢١
برق بريد هاتف	٦٤٣	٥٦٠
مياه وكهرباء	٨٥٠	٨٩٢
دعاية وإعلان	٤٨٢	٤٩٧
الضيافة	٤٠٣	٢٥٥
رسوم واشتراكات	٥,٧١٣	٦,٤٣٩
الصيانة	١٣٩	١٠١
تنقلات	٠٠٠	٤٠٠
مصاريف متفرقة	١٠٦	٤٦٧
المجموع	٢٢,٥٨٨	٢٥,٨٥٨

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٣

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
٢٠١٤/٠٢/٠٨ .