

UNAI

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

الرقم : ٨٥٧٢ ب ع ٢٠١٤
التاريخ : ٢٨ / ١٠ / ٢٠١٤

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

بعد التحية والإحترام :-

نرفق لكم طيه القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في ٣٠
ايلول ٢٠١٤ ، وذلك بعد ان تم مراجعتها من قبل مدقي حسابات الشركة
حسب الاصول .

وتفضلوا بقبول الاحترام



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٩ شهر الأول ٢٠١٤

الرقم التسلسلي: ٤٤٤

رقم الملف: ٤١٤٤٧

الجهة المختصة: ملك الاسرار العام

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

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

لقد قمنا بالمراجعة المرحلية لقائمة المركز المالي لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤ و القوائم المرحلية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للثلاثة اشهر المنتهية في ذلك 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". وتشتمل 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 نبدي رأي حولها .

النتيجة

بناءً على مراجعتنا لم يصل إلى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية ، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ المتعلق بالتقارير المالية المرحلية .

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

محمد ياسر الرجبي
محمد ياسر عبد الرحمن الرجبي
مدقق معتمد
إجازة رقم ١٧٤

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٢/ تشرين الاول / ٢٠١٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

البيان	٢٠١٤/٩/٣٠	٢٠١٣/١٢/٣١
دينار	دينار	دينار
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه	٢,٠٤١	٢٣,٦٥٤
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٣,٤٩٤	١,٧١٠
مجموع الموجودات المتداولة	٥,٥٣٥	٢٥,٣٦٤
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٥٨٧,٤٣٢	٢,٥٨٧,٤٣٢
ممتلكات ومعدات	٤ ٢,٤٩٨	٣,٥٧٨
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٨٩,٩٣٠	٢,٥٩١,٠١٠
مجموع الموجودات	٢,٥٩٥,٤٦٥	٢,٦١٦,٣٧٤
المطلوبات وحقوق المساهمين		
مطلوبات متداولة		
دائنون	٥٠,٠٠٠	...
بنوك دائنة	...	٥٠,٠١٤
حسابات دائنة أخرى	٦,٩٥٤	٧,٢٤٤
مجموع المطلوبات المتداولة	٥٦,٩٥٤	٥٧,٢٥٨
حقوق المساهمين		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة	(٤٦١,٤٨٩)	(٤٤٠,٨٨٤)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٥٣٨,٥١١	٢,٥٥٩,١١٦
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٢,٥٩٥,٤٦٥	٢,٦١٦,٣٧٤

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 ايلول ٢٠١٤

للتسعة أشهر المنتهية في التسعة أشهر المنتهية إيضاح
٣٠ ايلول ٢٠١٣ في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

الإيرادات:			
الإيرادات		...	...
إجمالي الإيرادات		...	...
المصاريف:			
فوائد مدفوعة / بنوك		(١,٣٤١)	(٢,٣٨٦)
مصاريف إدارية وعمومية	٥	(١٩,٢٦٤)	(١٧,٧٣٨)
إجمالي المصاريف		(٢٠,٦٠٥)	(٢٠,١٢٤)
صافي خسارة الفترة		(٢٠,٦٠٥)	(٢٠,١٢٤)

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 ايلول ٢٠١٤ (مراجعة وغير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية للستة أشهر المنتهية البيان		
في ٣٠ ايلول ٢٠١٣ في ٣٠ ايلول ٢٠١٤		
صافي خسارة الفترة	(٢٠,١٢٤)	(٢٠,٦٠٥)
ربح (خسارة) الدخل الشامل	(٢٠,١٢٤)	(٢٠,٦٠٥)

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 ايلول ٢٠١٤

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٥٨٥,٤٣١	(٤١٤,٥٦٩)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في اكتوبر الثاني ٢٠١٣
(٢٠,١٢٤)	(٢٠,١٢٤)	...	...	صافي خسارة الفترة
٢,٥٦٥,٣٠٧	(٤٣٤,٦٩٣)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ ايلول ٢٠١٣
٢,٥٥٩,١١٦	(٤٤٠,٨٨٤)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في اكتوبر الثاني ٢٠١٤
(٢٠,٦٠٥)	(٢٠,٦٠٥)	...	...	صافي خسارة الفترة
٢,٥٣٨,٥١١	(٤٦١,٤٨٩)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

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 ايلول ٢٠١٤

البيان	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٤	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ ايلول ٢٠١٣
<u>الأنشطة التشغيلية</u>		
صافي خسارة الفترة	(٢٠,٦٠٥)	(٢٠,١٢٤)
تعديلات على صافي خسارة الفترة :		
استهلاكات	١,٠٨٠	١,١٦٤
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(١,٧٨٤)	(٢,١٧٢)
حسابات دائنة أخرى	(٢٩٠)	(١,٠٧٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٢١,٥٩٩)	(٢٢,٢٠٢)
<u>الأنشطة الاستثمارية</u>		
دائنون	٥٠,٠٠٠	٠٠٠
بنوك دائنة	(٥٠,٠١٤)	٥٠,٠١٤
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١٤)	٥٠,٠١٤
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٢١,٦١٣)	٢٧,٨١٢
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٢٣,٦٥٤	٢٩٣
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٢,٠٤١	٢٨,١٠٥

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 ايلول ٢٠١٤

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 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 أيلول ٢٠١٤

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

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.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

٤- الممتلكات والمعدات

٣٠ ايلول/٢٠١٤ الإستبعادات الإضافات ١ كانون الثاني

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	٧,٤٨٢	١٨	...	٧,٥٠٠
أثاث ومفروشات وديكورات	٧,٨٦١	٧٨٥	...	٨,٦٤٦
أجهزة ومعدات كهربائية	٢,٤٣٠	٢٤٢	...	٢,٦٧٢
عدد وأدوات	١,٠٦٠	٣٥	...	١,٠٩٥
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١٨,٩٨٢	١,٠٨٠		٢٠,٠٦٢

القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني / ٢٠١٤

٣,٥٧٨

كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

٢,٤٩٨

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	للسنة أشهر المنتهية في	للسنة أشهر المنتهية في
	٣٠ ايلول ٢٠١٤	٣٠ ايلول ٢٠١٣
رواتب أجور وملحقاتها	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠
إيجار	٣,٧٥٠	٣,٧٥٠
إستهلاكات	١,٠٨٠	١,١٦٤
أتعاب مهنية واستشارات	١,٣٩٥	٩٩٥
قرطاسيه ومطبوعات	٣٨٧	٣٩٨
برق بريد هاتف	٦٧٠	٥٥٤
مياه وكهرباء	٥٧٦	٧٦٥
دعاية وإعلان	٥٤٨	٤٨٢
الضيافة	٤٦	٤٢٥
رسوم واشتراكات	٦,١٧٥	٤,٤٥٢
صيانة	٧٠	١٣٣
مصاريف متفرقة	٦٧	١٢٠
المجموع	١٩,٢٦٤	١٧,٧٣٨

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ ايلول ٢٠١٤

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 ٢٥/١٠/٢٠١٤