

الرقم: ٩٤١/ب/ع/٢٠١٦
التاريخ: ٢٧/٧/٢٠١٦

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

الموضوع: القوائم المالية كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٦

بعد التحية والإحترام :-

نرفق لكم طيه نسخة من القوائم المالية للشركة وتقرير مدققي الحسابات عن الفترة المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٦ ، وذلك بعد ان تم مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة حسب الاصول .

وتفضلوا بقبول الاحترام

شركة اتحاد المستثمرون
العرب للتطوير العقاري

على
مدير
العرب للتطوير العقاري



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٨ ٢٠١٦

الرقم المتسلسل: ٢٥٨٤

رقم الملف: ٢١٤٧

الجهة المختصة: الإدارة العامة

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016

وتقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية
4	قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 حزيران 2016
5	قائمة الدخل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016
6	قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016
7	قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016
8	قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016
14-9	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

السادة اعضاء الهيئة العامة لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري المحترمين

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 حزيران 2016، وقائمة الدخل المرحلية وقائمة الدخل الشامل المرحلية وقائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية وقائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور الستة المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن إعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض اعداد البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي التوصل الى استنتاج حول هذه القوائم المالية المرحلية استنادا الى مراجعتنا ، وقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والتي تتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء المراجعة للحصول على تأكيدات معقولة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

نعتقد أن أدلة المراجعة الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لاستنتاجنا حول المراجعة .

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا لم يسترعر انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 .

KSI - Jordan

عن شركة الحداثة الدولية كدققون معتمدون

محمد خليل
اجازة رقم (852)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 17 تموز 2016



شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 حزيران 2016

(مدققة) 2015 دينار اردني	(مراجعة) 30 حزيران 2016 دينار اردني	إيضاح رقم	الموجودات
			<u>الموجودات المتداولة</u>
106	454	3	نقد وما في حكمه
1,078	3,727	4	أرصدة مدينة أخرى
<u>1,184</u>	<u>4,181</u>		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
726	195	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,587,432	2,587,432		استثمارات في أراضي
<u>2,588,158</u>	<u>2,587,627</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>2,589,342</u>	<u>2,591,808</u>		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
63,430	75,930		ذمم دائنة
15,044	16,242	6	أرصدة دائنة أخرى
<u>78,474</u>	<u>92,172</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>78,474</u>	<u>92,172</u>		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(489,132)	(500,364)		(الخسائر) المتراكمة
<u>2,510,868</u>	<u>2,499,636</u>		صافي حقوق الملكية
<u>2,589,342</u>	<u>2,591,808</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

المدير التنفيذي

المدير العام

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016

(مراجعة) 30 حزيران 2015 دينار اردني	(مراجعة) 30 حزيران 2016 دينار اردني	إيضاح رقم	الإيرادات
-	-		ايرادات
-	-		مجموع الإيرادات
			المصاريف
(3,000)	(1,500)		رواتب وأجور ومكافآت
(9,434)	(9,161)	7	مصاريف ادارية وعمومية
(714)	(571)		استهلاكات
(13,148)	(11,232)		مجموع المصاريف
(13,148)	(11,232)		(خسارة) الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016

(مراجعة) 30 حزيران 2015 دينار اردني	(مراجعة) 30 حزيران 2016 دينار اردني	إيضاح رقم	بنود الدخل الشامل
(13,148)	(11,232)		(خسارة) الفترة
<u>(13,148)</u>	<u>(11,232)</u>		(خسارة) الفترة بعد بنود الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016

المجموع	(الخسائر) المتراكمة	رأس المال	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	
			2015
2,533,508	(466,492)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
(13,148)	(13,148)	-	(خسارة) الفترة
<u>2,520,360</u>	<u>(479,640)</u>	<u>3,000,000</u>	الرصيد كما في 30 حزيران 2015
			2016
2,510,868	(489,132)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016
(11,232)	(11,232)	-	(خسارة) الفترة
<u>2,499,636</u>	<u>(500,364)</u>	<u>3,000,000</u>	الرصيد كما في 30 حزيران 2016

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور الستة المنتهية في 30 حزيران 2016

(مراجعة) 30 حزيران 2016	(مدققة) 2015	
دينار اردني	دينار اردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
(11,232)	(22,640)	(خسارة) الفترة
571	1,409	استهلاكات
<u>(10,661)</u>	<u>(21,231)</u>	
		(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
(2,649)	442	أرصدة مدينة أخرى
12,500	13,430	ذمم دائنة
1,198	7,265	أرصدة دائنة أخرى
<u>387</u>	<u>(94)</u>	
		صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(40)	-	شراء ممتلكات ومعدات
<u>(40)</u>	<u>-</u>	
		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
347	(94)	صافي التغير في رصيد النقد
106	200	النقد وما في حكمه بداية السنة
<u>454</u>	<u>106</u>	
		النقد وما في حكمه نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدودة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 برأس المال البالغ قيمته (3,000,000) دينار أردني.

ب. غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية.
- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة.
- استثمار اموال الشركة في المجالات العقارية.
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. اساس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ب. اساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الأردني والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

ج. استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية والايضاحات المرفقة بها، ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة والتيقن وعليه فان النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

د. الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان مؤشر حول التدني، وفي حال وجود مؤشر حول التدني يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات.
- في حال زادت القيمة المدرجة للموجودات عن المبلغ الممكن استرداده من تلك الموجودات، يتم تسجيل خسارة التدني في تلك الموجودات.
- يتم تسجيل كافة خسائر التدني في قائمة الدخل.

هـ. النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل الى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة اشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

و. المخزون

يتم تسعير المخزون بالكلفة باستخدام طريقة متوسط الكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

ز. الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالقيمة العادلة القابلة للاسترداد و بعد أخذ مخصص للديون المشكوك في تحصيلها.

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

ح. الممتلكات والمعدات

- تظهر جميع الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية، وتتضمن التكلفة التاريخية جميع المصاريف المباشرة القابلة للرسملة التي تتحملها الشركة وترتبط بالحصول على الأصل.
- يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر للأصل.

ط. المخصصات

- يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني او فعلي ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

- يتم اثبات الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع عند استلام البضائع او الاستفادة من الخدمة من قبل الشركة سواء تمت مطالبتها بها من قبل المورد او لم تتم.

ك. الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض

- تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الاصلي مع المدينين.

ل. ضريبة الدخل

- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والانظمة والتعليمات.

م. المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية بأسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الأجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الأردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة الدخل.

ن. 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.

ش. الاستثمارات في الأراضي

- يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة (2,587,432) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,316,694) دينار أردني.

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(مدققة)	(مراجعة)	(3) نقد وما في حكمه
2015	30 حزيران 2016	البنك التجاري الأردني فرع ماركا
دينار اردني	دينار اردني	المجموع
106	454	
106	454	
(مدققة)	(مراجعة)	(4) أرصدة مدينة أخرى
2015	30 حزيران 2016	مصاريف مدفوعة مقدماً
دينار اردني	دينار اردني	ذمم موظفين
140	2,810	تامينات مستردة
838	817	
100	100	
1,078	3,727	المجموع

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالصافي (5) الكلفة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016 إضافات
22,560	150	1,194	3,225	7,535	10,456	
40	-	-	-	40	-	
22,600	150	1,194	3,225	7,575	10,456	الرصيد كما في 30 حزيران 2016
21,834	149	1,148	3,061	7,524	9,952	الإستهلاك المتراكم
571	-	17	124	20	410	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2016 إستهلاك الفترة
22,405	149	1,165	3,185	7,544	10,362	الرصيد كما في 30 حزيران 2016
195	1	29	40	31	94	صافي القيمة الدفترية
726	1	46	164	11	504	كما في 30 حزيران 2016 كما في 31 كانون الأول 2015

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

		(مراجعة)	(مدققة)
		30 حزيران 2016	2015
		دينار اردني	دينار اردني
(6)	أرصدة دائنة أخرى		
	مصاريف مستحقة غير مدفوعة	9,580	8,384
	إمانات اكتتابات المساهمين وأخرى	6,662	6,660
	المجموع	16,242	15,044
		(مراجعة)	(مراجعة)
		30 حزيران 2016	30 حزيران 2015
		دينار اردني	دينار اردني
(7)	مصاريف إدارية وعمومية		
	رسوم واشتراكات	3,187	3,172
	إيجار	2,500	2,500
	أتعاب مهنية واستشارات	1,330	930
	مياه وكهرباء	641	1,000
	بريد وبرق وهاتف	530	666
	دعاية وإعلان	360	580
	تنقلات	300	-
	قرطاسية ومطبوعات	226	427
	ضيافة ونظافة	63	26
	عمولات بنكية	19	-
	صيانة	5	60
	أخرى	-	73
	المجموع	9,161	9,434

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(8) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب. مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، وتضم المخاطر التالية:

1- مخاطر العملة

تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

- ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر العملة

2- مخاطر سعر المراجعة

تعرف مخاطرة سعر المراجعة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المراجعة في السوق.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المراجعة.

3- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة أو مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.

- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية.

- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) إعادة التصنيف

- تم إعادة تصنيف بنود السنة السابقة لتتلائم بالمقارنة مع بنود السنة الحالية.

(10) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 23 تموز 2016.