

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م

ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPING

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange NO: 974 / SC / 2017 Date: 27/03/2017 Subject: Annual Report for the fiscal year ended 31/12/2016	السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين السادة بورصة عمان المحترمين الرقم:- ٩٧٤/أ/٢٠١٧ التاريخ:- ٢٧/٣/٢٠١٧ الموضوع: التقرير السنوي للسنة المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١
Attached the Annual Report of (ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT) for the fiscal year ended at 31/12/2016	مرفق طيه نسخة من التقرير السنوي لشركة (اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري) عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٦/١٢/٣١ م
Kindly accept our highly appreciation and respect ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT General Manager's Signature	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري توقيع المدير العام

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
البلديان
٢٧ آذار ٢٠١٧
الرقم التسلسلي: ١٥٣٧
رقم الملف: ٣١٢٤٧
المجهة المختصة: ٢٠١٧/٦/١٩



/ نسخة مع المرفقات

السادة مركز ايداع الأوراق المالية المحترمين



إتحاد المستثمرون العرب
للتطوير العقاري

UNAI

التقرير السنوي
٢٠١٦

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

UNAI

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة السنوي
والقوائم المالية الختامية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

ت: ٥٧٣٦٤٠٧ – فاكس ٥٧٣٦٤٠٨
ص.ب (٩٥٨) عمان – (١١٧٣٢) الأردن
البريد الإلكتروني: unaiunai٢٠٠٦@hotmail.com

صورة جلالة الملك

صورة سمو ولي العهد

٥

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
المساهمة العامة المحدودة

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
أعضاء مجلس الإدارة	٩
كلمة رئيس مجلس الإدارة	١٠
تقرير مجلس الإدارة	١١
بيانات الإفصاح	١٩-١٢
تقرير مدققي الحسابات	٢٣-٢٢
القوائم المالية	٢٨-٢٤
الإيضاحات حول القوائم المالية	٣٧-٢٩

UNAI

مجلس الإدارة

السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي
رئيس مجلس الإدارة

السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الإدارة
السيد عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة
السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة

المدير العام
السيد علي محمد شاهر المرعي

مدققو الحسابات
السادة شركة الحداث الدولية

المستشار القانوني
الأستاذ احمد عبد اللطيف البقور

UNAI

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

باسمي وبالنابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أرحب بكم في هذا الاجتماع، وأن نعرض عليكم التقرير السنوي عن أعمال الشركة لعام ٢٠١٦ المتضمن نتائج أعمال شركتكم والقوائم المالية كما هي في ٢٠١٦/١٢/٣١ .

ان الشركة ما زالت تحتفظ باستثماراتها في الأراضي ، التي تشكل أكثر من ٨٥% من رأس مال الشركة ، وقد تم خلال عام ٢٠١٦ الانتهاء من إفراز قطعة ارض تقع في منطقة حسان مساحتها حوالي (٨٠٠) دونما وحصة الشركة حوالي ١٠% من مساحتها ، وسيتيح ذلك امكانية تسويق حصة الشركة ، مما سيوفر سيولة للشركة لتفعيل نشاطها ، كما يتم متابعة إجراءات إفراز بعض قطع الأراضي الأخرى التي تملكها الشركة ، والسعي لتسويق بعض قطع الأراضي بشتى الوسائل المتاحة وذلك بهدف توفير السيولة اللازمة للقيام بمشاريع تدر عوائد للشركة، وقد تم خلال عام ٢٠١٦ ترشيد حجم المصاريف ، وان خسائر الشركة المتراكمة تمثل مصاريف التأسيس والمصاريف الإدارية والعمومية والمصاريف الأخرى منذ تأسيس الشركة قبل عشر سنوات وحتى الآن والتي لا تزيد عن ١٧% من رأسمال الشركة اي ما معدله حوالي ١,٧% سنويا وهي نسبة متواضعة جدا مقارنة بالشركات الأخرى التي تعمل في هذا المجال .

وختاماً، أود أن اعبر عن شكري الجزيل لجميع مساهمي الشركة على استمرار دعمهم لنا وثقتهم بنا، واشكر إدارة الشركة وكافة موظفيها على جهودهم المبذولة، واسأل 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 ٢٠١٦

يسر مجلس الإدارة أن يرحب بكم في هذا الاجتماع السنوي للهيئة العامة العادية للشركة، وان يعرض عليكم التقرير السنوي لأعمال الشركة خلال عام ٢٠١٦، والذي يظهر نشاط الشركة، والقوائم المالية وتقرير مدققي الحسابات مع الإيضاحات اللازمة لبنود هذه القوائم المالية .

لقد تم خلال عام ٢٠١٦ الانتهاء من افراز قطعة ارض في منطقة حسان ومساحتها حوالي (٨٠٠) دونما ، حصة الشركة منها حوالي (١٠%) ، مما يسهل عملية تسويقها كليا او جزئيا ، كما يتم متابعة اجراءات افراز قطع اراضي اخرى تملكها الشركة في منطقة الموقر ، وما زالت القيمة السوقية لاستثماراتنا العقارية تفوق قيمة كلفتها بحوالي (٢٦) الف دينار حسب تقدير خبراء عقاريين مؤهلين ومرخصين ، وقد تم ايضا خلال عام ٢٠١٦ متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن .

أن الخسائر المتراكمة وكما سبق وبيننا في تقاريرنا السابقة تمثل المصاريف الادارية والعمومية، ومصاريف التأسيس والمصاريف الاخرى خلال السنوات العشر الماضية ، كما ان خسائر الشركة للعام ٢٠١٦ تمثل اجمالي المصاريف الادارية والعمومية خلال عام ٢٠١٦ والتي لا تتعدى ما نسبته ٠,٩٦% من اجمالي الموجودات .

ان الخطة المستقبلية للشركة تتركز في بذل اقصى الجهود لتسويق بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة مما سيوفر سيولة تتيح لها اعادة استثمار هذه السيولة في مشاريع ذات عوائد مناسبة ، كما سيتم متابعة اجراءات افراز بعض الأراضي مما يزيد من قيمتها ويساعد على سهولة تسويقها ، كما ان الجهود ستستمر في متابعة ضبط وترشيد المصاريف الادارية والعمومية الى اقل حد ممكن ، وختاماً فان مجلس الإدارة يعرب عن شكره وتقديره لجميع مساهمي الشركة، أملين استمرار دعمكم وثقتكم، وبما يساعدنا على تحقيق النجاح للشركة ولمساهميننا بشكل خاص ، ولاقتصادنا الأردني الذي يحظى برعاية دائمة ومتواصلة من جلالة ملكنا عبد الله الثاني المعظم وولي عهده المحبوب .

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

بيانات الإفصاح

البنود 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 ٢٠١٦/١٢/٣١ ، 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 ٨٥% من رأس المال في الأراضي وتقوم الشركة بمتابعة إجراءات إفراز 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/ميلبون استراليا. (تاريخ العضوية ٢٣/٠٤/٢٠١٦).

٢- السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي (نائب رئيس مجلس الإدارة) :
من مواليد ١٣/٥/١٩٩٣، حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة
الدولية من الجامعة الالمانية الاردنية عام ٢٠١٥، و هو رجل اعمال و خبير بقطاع
الطاقة المتجددة و يعمل حالياً مديراً عاماً لدى شركة (ET Solutions AG)
الالمانية /الاردن.(تاريخ العضوية ٢٣/٤/٢٠١٦) .

٣- السيد علي محمد شاهر المرعي (عضو مجلس الادارة) :-
من مواليد ١٨/١٢/١٩٦٩ ، حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال عام
٢٠١٦ من جامعة الاسراء/عمان، و هو خبير عقاري معتمد لدى دائرة الاراضي
و المساحة، كما انه يعمل في تجارة العقارات(تاريخ العضوية ٢٣/٤/٢٠١٦).

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 ٢٣/٤/٢٠١٦) .

٥ - السيد فياض احمد عبد الكريم النابلسي(عضو مجلس الإدارة):
من مواليد ٢٢/٣/١٩٩٢، حاصل على بكالوريوس تجارة و اعمال الكترونية
من جامعة البتراء ٢٠١٦، ويعمل في مجال تجارة العقارات (تاريخ العضوية
٢٣/٤/٢٠١٦).
وجميع 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 ١٨/١٢/١٩٦٩ ، حاصل على شهادة بكالوريوس ادارة اعمال
عام ٢٠١٦ من جامعة الاسراء/عمان، و هو خبير عقاري معتمد لدى دائرة
الاراضي و المساحة، كما انه يعمل في تجارة العقارات.

- السيد عدنان إبراهيم محمد الصبان / المدير المالي والإداري :
تم تعيينه مديراً مالياً وإدارياً بتاريخ ٢/١/٢٠٠٨، وهو من مواليد
١/١٠/١٩٤٧، 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 ٢٠١٦/١٢/٣١ و ٢٠١٥/١٢/٣١ :-

٢٠١٥		٢٠١٦		
النسبة	عدد الأسهم	النسبة	عدد الأسهم	الاسم
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	احمد عبد الكريم فياض النابلسي
١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	١٦,٦٧%	٥٠٠,٠٠٠	فوز أحمد عبدا لكريم النابلسي
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 .

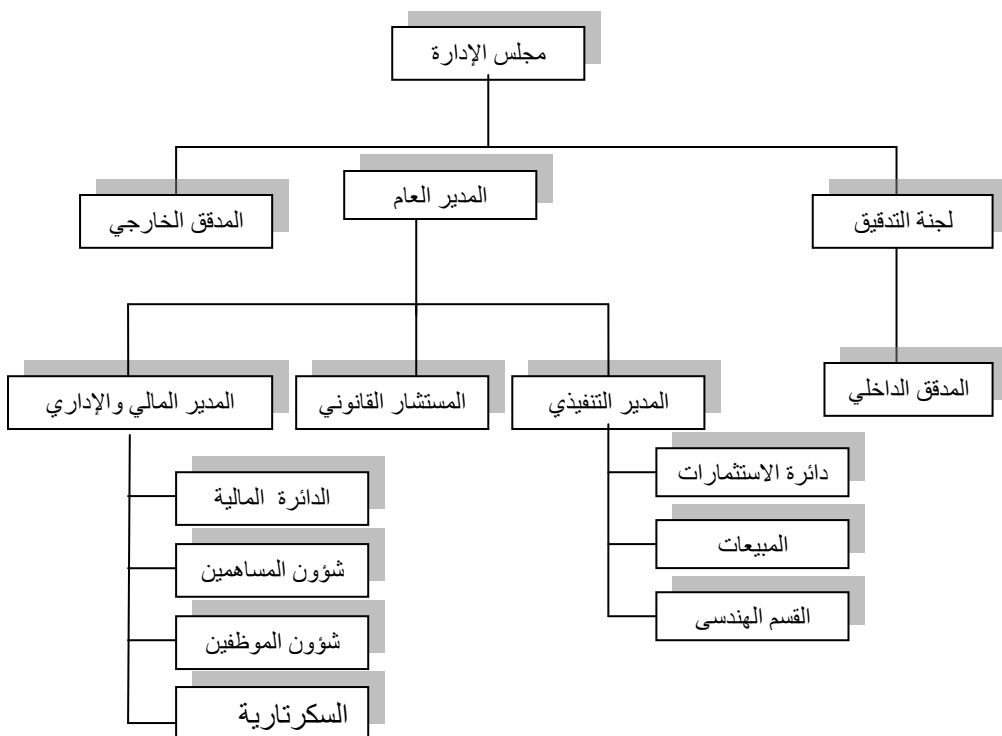
٦- لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون ١٠% فأكثر من إجمالي المشتريات و/أو المبيعات .

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 ٢٠١٦/١٢/٣١ وحسب الآتي :-

	ذكور	إناث	المجموع
أرمنيون	٢	-	٢
غير أرمنيون	-	-	-
المجموع	٢	-	٢

وتوزيعهم حسب المؤهل العلمي كما يلي :-

المؤهل	العدد
بكالوريوس	٢
ثانوية عامة	٠
المجموع	٢

ج- لم تقم الشركة بإجراء أية برامج تأهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦ .

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 ٢٠١٦ :
تم خلال العام ٢٠١٦ الانتهاء من افراز قطعة ارض في منطقة حسان تملكها الشركة مع اخريين ، مساحتها حوالي (٨٠٠) دونما وحصة الشركة حوالي (١٠%) من مساحتها ، وتم السعي لتسويق بعض قطع الاراضي التي تملكها الشركة بهدف توفير السيولة ، كما تم العمل على تخفيض المصاريف الادارية والعمومي الى ادنى حد ممكن .

١٢- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة ، حدثت خلال السنة المالية ٢٠١٦ ، ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي .

١٣- السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وبعض البيانات المالية الأخرى خلال السنوات الخمسة الماضية و حتى ٢٠١٦/١٢/٣١

السنة المالية	صافي الأرباح (خسائر)(دينار)	الأرباح الموزعة	حقوق المساهمين (دينار)	سعر إغلاق سهم الشركة ١٢/٣١ (دينار)
٢٠١٢	(٣٧,١٦٩)	-	٢,٥٨٥,٤٣١	٠,٦٦
٢٠١٣	(٢٦,٣١٥)	-	٢,٥٥٩,١١٦	٠,٥٣
٢٠١٤	(٢٥,٦٠٨)	-	٢,٥٣٣,٥٠٨	٠,٥٥
٢٠١٥	(٢٢,٦٤٠)	-	٢,٥١٠,٨٦٨	٠,٣٣
٢٠١٦	(٢٤,٥٣٦)	-	٢,٤٨٦,٣٣٢	٠,٤٧

١٤- تحليل المركز المالي للشركة

يبين الجدول التالي بعض المؤشرات المالية لعامي ٢٠١٦ و ٢٠١٥ :

الرقم	النسبة المالية	٢٠١٦	٢٠١٥
١	حقوق المساهمين/إجمالي الموجودات	٩٧,٣٤%	٩٦,٩٧%
٢	نسبة الأسهم الحرة	٢٦,٦١%	٢٤,٦٤%
٣	الاستثمارات الرأسمالية/إجمالي الموجودات	٩٩,٨١%	٩٩,٩٣%
٤	قيمة السهم السوقية/القيمة الدفترية (مرة)	٠,٥٧	٠,٣٩
٥	معدل دوران السهم (الشهري)	١,٥٧%	٢,١٠%
٦	إجمالي المصاريف/إجمالي الموجودات	٠,٨٢%	٠,٨٧%
٧	نسبة مساهمة غير الأردنيين في رأس المال	١٠,١١%	١٠,٤٠%

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 بالاكتماب الخاص أو العام أو كليهما .

١٦- أتعاب مدققي الحسابات

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة لعام ٢٠١٦ مبلغ (١,١٦٠) ديناراً وتقتصر العلاقة مع مدققي الحسابات بأعمال التدقيق الاعتيادية اللازمة .

١٧- الأوراق المالية المملوكة من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي وأقاربهم
بلغ عدد الأوراق المالية المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا التنفيذية والمدير المالي وأقاربهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١، ٢٠١٥/١٢/٣١ حسب الآتي :-

الاسم	المنصب	الجنسية	٢٠١٦	٢٠١٥
عون بشير عيدا لكريم النابلسي	رئيس مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٢٤	١٠,٠٢٤
عبد الكريم احمد عبدالكريم النابلسي	نائب رئيس مجلس الإدارة	أردني	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠
علي محمد شاهر المرعي	عضو مجلس الإدارة	أردني	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠
عمر محمود محمد شلعب	عضو مجلس الإدارة	أردني	٢٠,٥٤١	٢٠,٥٤١
فياض احمد عبد الكريم النابلسي	عضو مجلس الإدارة	أردني	٤١١,٢١٠	٤٧٠,٢٠٠

ولا يوجد لأي من اقارب أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم أية أسهم في رأس مال الشركة خلاف ما ذكر، كما لا يوجد أسهم مملوكة لشركات مسيطر عليها من قبل أي من أعضاء مجلس الإدارة أو الادارة العليا أو المدير المالي أو أقاربهم كما في ٢٠١٦/١٢/٣١ .

١٨- المزايا والمكافآت المصروفة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والمدير المالي للشركة خلال عام ٢٠١٦ (دينار) :-
لم يتم صرف أية مبالغ مالية سواء كرواتب أو مكافآت أو بدلات أو غيره لأعضاء مجلس الإدارة خلال عام ٢٠١٦ ، أما بخصوص الإدارة العليا والمدير المالي فكانت كما يلي :

الاسم	الرواتب السنوية	المكافآت السنوية	بدل التنقل السنوي	نفقات السفر السنوية	المجموع (دينار)
عدنان إبراهيم محمد الصبان/المدير المالي	٤,٣٠٠	-	-	-	٤,٣٠٠
المجموع	٤,٣٠٠	-	-	-	٤,٣٠٠

١٩- لا يوجد أية تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية ٢٠١٦ .

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 ٢٠١٦ .

٢١- أ- لا يوجد مساهمة من قبل الشركة في حماية البيئة خلال العام ٢٠١٦ .
ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي خلال عام ٢٠١٦ .

٢٢- بلغ عدد اجتماعات مجلس الإدارة (٧) سبعة اجتماعات خلال عام ٢٠١٦ .

٢٣- تطبيق القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة :
تقوم الشركة بتطبيق بنود القواعد الإرشادية لدليل حوكمة الشركات المساهمة العامة بنسب متفاوتة ، فيما عدا بند (يشكل مجلس الإدارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت) حيث لم يتم تشكيل هذه اللجنة وذلك بسبب محدودية عدد موظفي الشركة خلال عام ٢٠١٦ .

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
عبدالكريم احمد عبدالكريم النابلسي

رئيس مجلس الإدارة
عون بشير عبد الكريم النابلسي

عضو علي محمد شاهر المرعي
عضو فياض احمد عبدالكريم النابلسي
عضو عمر محمود محمد شلعب

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 ٢٠١٦

تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة الهيئة العامة المحترمين
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين (مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ وكل من بيان الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة و المعلومات التوضيحية الأخرى . في رأينا ان البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للشركة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦، و ادانها المالي و تدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفقا لهذه المعايير موضحة لاحقا في تقريرنا ضمن فقرة مسؤولية المدقق حول تدقيق البيانات المالية نحن مستقلين عن الشركة وفقا للمتطلبات الاخلاقية ذات الصلة بأعمال تدقيق البيانات المالية، بالإضافة بالتزامنا بالمسؤوليات الاخلاقية الأخرى، وفقا لهذه المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا حول التدقيق.

أمر التدقيق الأساسية

ان امور التدقيق الهامة هي الامور التي، وفقا لحكمنا المهني، لها الاهتمام الاكبر في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. ان هذه الامور تم وضعها في الاعتبار في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل، و لتكوين رأينا حولها، و ليس لغرض ابداء رأيا منفصلا حول هذه الامور.

معلومات أخرى

ان رأينا حول البيانات المالية لا يتضمن المعلومات الأخرى و اننا لا نبيد اي نوع من التأكيد حولها. -فيما يخص تدقيق البيانات المالية، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، بحيث تأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير منسجمة بشكل جوهري مع البيانات المالية او المعلومات التي تم التوصل اليها من خلال تدقيقنا او في حال ظهر بان في تلك المعلومات الأخرى اخطاء جوهريّة. و في حال استنتجنا، بناء على العمل الذي قمنا به، بوجود خطأ جوهري في هذه المعلومات الأخرى، فانه يتوجب علينا التقرير عن تلك الحقيقة، و لا يوجد اية امور خاصة بهذا الموضوع يتوجب التقرير حولها.

مسؤوليات الإدارة و الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

ان الإدارة مسؤولة عن اعداد البيانات المالية و عرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية و مسؤولة عن اعداد نظام رقابة داخلي و الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض اعداد بيانات مالية خالية من اخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ .

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

ان مسؤوليتنا هي ابداء الرأي حول هذه القوائم المالية استناداً إلى تدقيقنا، وقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن ننقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهريّة .

ان الإدارة مسؤولة عند اعداد البيانات المالية عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار و الافصاح، عندما ينطبق ذلك، عن الامور ذات العلاقة بالاستمرارية و استخدام اساس الاستمرارية المحاسبي، باستثناء وجود نية لدى الإدارة لتصفية الشركة او لايقاف اعمالها او عدم وجود بديل واقعي غير ذلك.

ان الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولين على الاشراف على اجراءات التقارير الائمالية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية ، تستند الإجراءات المختارة إلى تقديرنا ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ في الاعتبار إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض للعادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة .

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

ان اهدفنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الاخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال او الخطأ، و اصدار تقريرنا الذي يتضمن رأينا.

التأكيد المعقول هو مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضمانة بان التدقيق الذي تم القيام به وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سيكتشف دائما اي خطأ جوهري، ان وجد.

ان الاخطاء يمكن ان تنشأ من الاحتيال او الخطأ، و تعتبر جوهريه اذا كانت، بشكل فردي او اجمالي، ممكن ان تؤثر بشكل معقول على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين على اساس هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة الاجتهاد المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني خلال التدقيق، بالإضافة الى:

تحديد و تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او خطأ، و كذلك تصميم و تنفيذ إجراءات تدقيق مستجيبة لتلك المخاطر، و الحصول على ادلة تدقيق كافية و مناسبة لتوفر اساسا لرأينا. ان خطر عدم اكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن احتيال اعلى من الخطر الناتج عن الخطأ، حيث ان الاحتيال قد يشتمل على التواطؤ او التزوير او الحذف المتعمد او سوء التمثيل او تجاوز لانتظمة الرقابة الداخلية.

الحصول على فهم لانتظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، و ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انتظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة و مدى معقولية التقديرات المحاسبية و الايضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الادارة.

الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة لاساس الاستمرارية المحاسبي، و بناءا على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما اذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهري يتعلق بأحداث او ظروف يمكن ان تثير شكا جوهريا حول قدرة الشركة على الاستمرار. اذا استنتجنا عدم وجود تيقن جوهري، فانه يتطلب منا ان نلفت الانتباه في تقرير التدقيق الى الايضاحات ذات العلاقة في البيانات المالية، و اذا كان الافصاح عن هذه المعلومات غير ملائم، فاننا سوف نقوم بتعديل رأينا. ان استنتاجاتنا تعتمد على ادلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. و مع ذلك، فانه من الممكن ان تتسبب احداث او ظروف مستقبلية في الحد من قدرة الشركة على الاستمرار.

تقييم العرض العام والشكل و المحتوى للبيانات المالية بما فيها الافصاحات و فيما اذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والاحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منظمة بصورة اصولية، و تتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .

Morison KSI-Jordan

عن شركة الحداث الدولية لتدقيق الحسابات

محمد حرب

إجازة رقم (٨٥٢)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

في ١٨ كانون الثاني ٢٠١٧

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

البيانات	٢٠١٦	٢٠١٥
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
إيضاح	الموجودات	
	<u>الموجودات المتداولة</u>	
٣	نقد وما في حكمه	١٠٦
٤	أرصدة مدينة أخرى	١,٠٧٨
	مجموع الموجودات المتداولة	١,١٨٤
	<u>موجودات غير متداولة</u>	
٥	ممتلكات ومعدات - بالصافي	٧٢٦
	استثمارات في أراضي	٢,٥٨٧,٤٣٢
	مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٨٨,١٥٨
	مجموع الموجودات	٢,٥٥٤,٢٧٧
	<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>	
	<u>مطلوبات متداولة</u>	
	<u>ذمم دائنة</u>	٦٣,٤٣٠
٦	أرصدة دائنة أخرى	١٥,٠٤٤
	مجموع المطلوبات المتداولة	٧٨,٤٧٤
	<u>مجموع المطلوبات</u>	٧٨,٤٧٤
	<u>حقوق الملكية</u>	
	رأس المال	٣,٠٠٠,٠٠٠
	(الخسائر) المتراكمة	(٤٨٩,١٣٢)
	صافي حقوق الملكية	٢٢,٥١٠,٨٦٨
	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٥٥٤,٢٧٧

ان الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦

	٢٠١٦	٢٠١٥
ايضاح رقم	دينار أردني	دينار أردني
<u>الإيرادات:</u>		
	(٦٣,٧٥٠)	
مبيعات الاراضي	(٦٥,٧٦٦)	٠٠٠
تكلفة الاراضي		٠٠٠
مجم (الخسارة)	<u>(٢,٠١٦)</u>	٠٠٠
<u>المصاريف:</u>		
رواتب وأجور ومكافآت	(٤,٣٠٠)	(٥,٥٥٠)
مصاريف ادارية وعمومية	٧ (١٧,٣٠٥)	(١٥,٦٨١)
استهلاكات	(٩١٥)	(١,٤٠٩)
مجموع المصاريف	(٢٢,٥٢٠)	(٢٢,٦٤٠)
(خسارة) السنة	(٢٤,٥٣٦)	(٢٢,٦٤٠)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

	٢٠١٦	٢٠١٥
(خسارة) السنة	(٢٤,٥٣٦)	(٢٢,٦٤٠)
(خسارة) السنة بعد بنود	(٢٤,٥٣٦)	(٢٢,٦٤٠)
الدخل الشامل الدخل الشامل		
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 للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

المجموع	(الخسائر)	رأس المال	البيان
المتراكمة			
٢,٥٣٣,٥٠٨	(٤٦٦,٤٩٢)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
(٢٢,٦٤٠)	(٢٢,٦٤٠)	.٠٠٠	(خسارة) السنة ٢٠١٥
٢,٥١٠,٨٦٨	(٤٨٩,١٣٢)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
٢,٥١٠,٨٦٨	(٤٨٩,١٣٢)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٦
(٢٤,٥٣٦)	(٢٤,٥٣٦)	.٠٠٠	(خسارة) السنة ٢٠١٦
٢,٤٨٦,٣٣٢	(٥١٣,٦٦٨)	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

البيان	٢٠١٦	٢٠١٥
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>		
(خسارة) السنة	(٢٤,٥٣٦)	(٢٢,٦٤٠)
<u>استهلاكات</u>	<u>٩١٥</u>	<u>١,٤٠٩</u>
(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل	(٢٣,٦٢١)	(٢١,٢٣١)
<u>التغيرات في بنود رأس المال العامل</u>		
أرصدة مدينة أخرى	(٧٩٧)	٤٤٢
نعم دائنة	(٢,٩٧٧)	١٣,٤٣٠
أرصدة دائنة أخرى	(٧,٥٥٢)	٧,٢٦٥
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	(٣٤,٩٤٧)	٩٤
<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>		
شراء ممتلكات و معدات	(٢,٤٤٠)	—
استثمارات	٣٨,٠٠٩	—
صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية	٣٥,٥٦٩	—
صافي التغير في رصيد النقد	٦٢٢	(٩٤)
النقد وما في حكمه بداية السنة	١٠٦	٢٠٠
النقد وما في حكمه نهاية السنة	٧٢٨	١٠٦

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان-المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية كما ٣١ في كانون الأول ٢٠١٦

١ - تأسيس وغايات الشركة

أ- تأسيس الشركة

- تأسست شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة مساهمة عامة محدود في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (٣٩٨) بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠٠٦ ، برأس المال البالغ قيمته ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار أردني .

ب- غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها ووفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية .

- استيراد وتصدير .

- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة .

- استثمار أموال الشركة في المجالات العقارية .

- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك .

٢ - السياسات المحاسبية الهامة

أ- أساس اعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المرفقة وفقا 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 - أساس التحضير

تم عرض القوائم المالية بالدينار الاردني 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 فأن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

د - الموجودات غير المالية

- يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الشركة في نهاية كل سنة مالية لتحديد فيما اذا كان هناك 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 أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة .

و - المخزون

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

ز - الذمم المدينة

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

ح - الممتلكات والمعدات

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

ط - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة ألتزام قانوني أو فعلي ناتج عن حدث سابق ، وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

ي - الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ك - الاقساط المستحقة والشيكات المعادة وأوراق القبض

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

ل- ضريبة الدخل

تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون و الانظمة و التعليمات.

م- المعاملات بالعملات الاجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الاجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية و المطلوبات النقدية بالعملات الاجنبية، بالدينار الاردني بتاريخ القوائم المالية باسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفئة بالدينار الاردني في بداية السنة و المعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة و الكلفة المطفئة بالعملة الاجنبية مترجمة الى الدينار الاردني باسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملات الاجنبية و الظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الاردني اسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن اعادة ترجمة العملات الاجنبية الى الدينار الاردني في قائمة الدخل.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

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 (٢,٥٤٩,٤٢٣) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (١,٢٧٠,٧٣٨) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (١,٢٧٨,٦٨٥) دينار أردني.
- بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغا و قدره (٢,٥٧٥,٠٩٦) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ و عليه فان فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا قدره (٢٥,٦٧٣) دينار أردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٢٠١٥	٢٠١٦	٣- نقد و ما في حكمه
دينار اردني	دينار اردني	
١٠٦	٧٢٨	البنك التجاري الاردني فرع ماركا
<u>١٠٦</u>	<u>٧٢٨</u>	المجموع
٢٠١٥	٢٠١٦	٤- أرصدة مدينة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	
٨٣٨	١,١٣٥	ذمم موظفين
١٤٠	٦٤٠	مصاريف مدفوعة مقدما
١٠٠	١٠٠	تأمينات مستردة
<u>١,٠٧٨</u>	<u>١,٨٧٥</u>	المجموع

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

٥- الممتلكات و المعدات بالصافي

٢٠١٦/١٢/٣١	الإستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
الكلفة :				
٩,٠٥٩	...	١,٥٢٨	٧,٥٣١	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠,٤٥٦	...	...	١٠,٤٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٣,٢٢٥	...	...	٣,٢٢٥	أجهزة ومعدات كهربائية
٢,١٠٦	...	٩١٢	١,١٩٤	عدد وأدوات
١٥٠	...	...	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٢٤,٩٩٦	...	٢,٤٤٠	٢٢,٥٥٦	مجموع الكلفة
الإستهلاكات :				
٧,٧١٢	...	١٩٤	٧,٥١٨	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠,٤٢٨	...	٤٧٥	٩,٩٥٣	أثاث ومفروشات وديكورات
٣,٢٢٠	...	١٥٩	٣,٠٦١	أجهزة ومعدات كهربائية
١,٢٣٦	...	٨٧	١,١٤٩	عدد وأدوات
١٤٩	...	...	١٤٩	لوحات مخططات أراضي
٢٢,٧٤٥	...	٩١٥	٢١,٨٣٠	مجموع الاستهلاكات
القيمة الدفترية الصافية كما في				
١ كانون الثاني ٢٠١٦				
٢,٢٥١	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦			

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>	٦- أرصدة دائنة أخرى
دينار اردني	دينار اردني	
٨,٣٨٤	٨٣٠	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
<u>٦,٦٦٠</u>	<u>٦,٦٦٢</u>	امانات اكتتابات المساهمين
<u>١٥,٠٤٤</u>	<u>٧,٤٩٢</u>	المجموع

<u>٢٠١٥</u>	<u>٢٠١٦</u>	<u>٧-المصاريف الإدارية و العمومية</u>
٥,٦٩٣	٦,٨٠٧	رسوم و اشتراكات
٥,٠٠٠	٥,٠٠٠	الايجار
١,٨٦٠	٢,٢٥٩	اتعاب مهنية و استشارات
٩٨٠	٩٣٣	مياه و كهرباء
٩٠٢	٧٩٠	بريد و برق و هاتف
٦٤٠	٣٦٠	دعاية و اعلان
٤٣٣	٢٣٠	قرطاسية و مطبوعات
٦٠	٢٧٢	صيانة
٢٦	٢٠٢	ضيافة و نظافة
-	٣٣٠	تنقلات
-	٢٨	عملات بنكية
<u>٨٧</u>	<u>٩٤</u>	اخرى
<u>١٥,٦٨١</u>	<u>١٧,٣٠٥</u>	<u>المجموع</u>

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦

٨- الادوات المالية

أ- القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول و الالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب- مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في اسعار السوق، و تضم المخاطر التالية:-

١- مخاطر العملة

تعرف مخاطر العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية.

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

٢- مخاطر سعر المراجعة

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

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

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الاول ٢٠١٦

- ٣- مخاطر السعر الأخرى
تعرف مخاطر السعر الأخرى بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطر سعر الفائدة أو مخاطر العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالأداة المالية أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الأدوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.
- أن الأدوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الأخرى.
- ٤- مخاطر الائتمان
- تعرف مخاطر الائتمان بأنها مخاطر اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.
تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.
- ٥- مخاطر السيولة
- تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر تعرض المنشأة الى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالأدوات المالية.
- أن الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

٩- اعادة التصنيف

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

١٠- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١ شباط ٢٠١٧.