

F.S - UNAI - 30/3/2009

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

صفحة	فهرس
٢ - ١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٣	الميزانية العمومية
٤	قائمة الدخل
٥	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٦	قائمة التدفقات النقدية
٧ - ١٤	بيضايات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري (و هي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وكل من قائمة الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

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 وإتيان بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف.

مسؤولية المحاسب القانوني

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

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعتمدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية .

نعتقد ان بيذات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨ وادائها المالي وتدفعاتها 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 .

عاشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣) فئة (أ)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٧ شباط ٢٠٠٩

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

الموجودات	توضيح	٢٠١٨	٢٠١٧
موجودات متداولة			
نقد وما في حكمه		١٩,٥٩٧	١٤٢,١٧٤
استثمارات مالية متوفرة للبيع	٤	٣١,٤٧١	-
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى		٤,٢٢٦	٥,٣٤٣
مجموع الموجودات المتداولة		٥٥,٢٩٤	١٤٧,٥١٧
موجودات غير متداولة			
استثمارات في أراضي	٥	٢,٦٧٦,٣٢٠	٢,٦٧٦,٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٦	٢١,٧٩٢	٢٦,٩٦٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢,٦٩٨,١١٢	٢,٧٠٣,٢٨٤
مجموع الموجودات		٢,٧٥٣,٤٠٦	٢,٨٥٠,٨٠١
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
حسابات دائنة أخرى	٧	٩,٠٩٦	١٠,٠٨٠
مجموع المطلوبات المتداولة		٩,٠٩٦	١٠,٠٨٠
حقوق المساهمين			
رأس المال	١	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
التغير التراكم في القيمة العادلة		(١٥,١١٨)	-
حصائل مترجمة		(٢٤٠,٥٧٢)	(١٥٩,٢٧٩)
مجموع حقوق المساهمين		٢,٧٤٤,٣١٠	٢,٨٤٠,٧٢١
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٢,٧٥٣,٤٠٦	٢,٨٥٠,٨٠١

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه التقارير السنوية

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	التوضيح	
			الإيرادات:
١٣,٤٢٣	٣,٧٧٦		إيرادات فوائد بنكية
١٣,٤٢٣	٣,٧٧٦		إجمالي الإيرادات
			المصاريف:
(٩٣,١٤٤)	(٨٥,٠٦٩)	٨	مصاريف إدارية وعمومية
(٩٣,١٤٤)	(٨٥,٠٦٩)		إجمالي المصاريف
(٧٩,٧٢١)	(٨١,٢٩٣)		صافي خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

	التغير المتراكم في			
	رأس المال	القيمة العادلة	خسائر عتراكمة	المجموع
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٧	٣.٠٠٠.٠٠٠	-	(٧٩,٥٥٨)	٢.٩٢٠,٤٤٢
صافي خسارة السنة		-	(٧٩,٧٢١)	(٧٩,٧٢١)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	٣.٠٠٠.٠٠٠	-	(١٥٩,٢٧٩)	٢.٨٤٠,٧٢١
التغير في القيمة العادلة	-	(١٥,١١٨)	-	(١٥,١١٨)
صافي خسارة السنة	-	-	(٨١,٢٩٣)	(٨١,٢٩٣)
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨	٣.٠٠٠.٠٠٠	(١٥,١١٨)	(٢٤٠,٥٧٢)	٢,٧٤٤,٣١٠

في الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالتدينار الأردني)

٢٠٠٧	٢٠٠٨	الأنشطة التشغيلية
(٧٩,٧٢١)	(٨١,٢٩٣)	صافي خسارة السنة
		تعديلات على صافي خسارة السنة:
٥,٣١٣	٥,٣٣٧	استهلاكات
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العامة:
(٥)	١,١١٧	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(٦,٢٤٣)	(٩٨٤)	حسابات دائنة أخرى
(٨٠,٤٥٦)	(٧٥,٨٤٣)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	(٤٦,٥٨٩)	إستثمارات مالية متوفرة للبيع
(١,٠٠٠)	-	إستثمارات في أراضي
(٧٩٧)	(١٦٥)	شراء ممتلكات ومعدات
(١,٧٩٧)	(٤٦,٧٥٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
(٨٢,٤٥٣)	(١٢٢,٥٧٧)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٢٢٤,٦٢٧	١٤٢,١٧٤	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٤٢,١٧٤	١٩,٥٩٧	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيصاحات المرفقة تأسس على ما لا يشترأ من هذه القوائم المالية

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") مسجلة بتاريخ ١٠ نيسان ٢٠٠٦ لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة و التجارة بحسب المرقم (٣٩٨) ، و إن رأسمال الشركة تصصرح به و المدفوع يبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد .

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في امتلاك و شراء و استثمار العقارات و الأراضي و ذلك بعد تطويرها و تنظيمها و تحسينها ، وإقامة و إنشاء مشاريع الاسكان و الإعمار و الإتجار بالسهم في بورصة عمان ،
إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان .

٢ - اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدلة

١/٢ المعايير والتفسيرات المطبقة في الفترة الحالية

لقد تم اصدار ثلاثة تفسيرات من قبل لجنة تفسيرات التقارير المالية التولية والتي سري تطبيقها في الفترة الحالية كما يلي:

- * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٥ - عود المقارلات للعقارات.
 - * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٦ - تحولات صافي الاستثمار في العمليات التشغيلية الخارجية.
 - * تفسير لجنة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية رقم ١٧ - توزيع الاصول غير النقدية على الملاك.
- ان تطبيق هذه التفسيرات لم يؤد الى أي تغيير في السياسات المحاسبية للشركة.

٢/٢ المعايير والتفسيرات المصدرة والتي لم يتم تطبيقها بعد

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، فإن المعايير والتفسيرات التالية كانت مصدرة ولكن لم يحن موعد تطبيقها بعد:

- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض شهادات مالية، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ (المعدل) عرض شهادات مالية، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
- * المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الاموال المالية العرضية - تعديل المعلق بأدوات القراء وشديد الاقتراحات.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير والاستثمار

(شركة مناعمة عامة محدودة)

ايضاحات حول القوائم المالية

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ (المعدل) تكاليف الاقتراض، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ (المعدل) الأدوات المالية: تعرض - التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتديد الالتزامات، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ (المعدل) الشراكات: محاسبته: الاعتراف والقياس - تعديل البنود القابلة للتحويل، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ (المعدل) شريك المعيار الدولي الدولية لاعداد التقارير المالية للمرة الاولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمتفصلة - التعديل المتعلق بتكلفة الاستثمار عند القيني للمرة الاولى، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٢ (المعدل) الدفع على اساس التقييم - التعديل المتعلق بالشروط والالتزامات، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (المعدل) اندماج الاصول - التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات التعديلية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ (المعدل) البيانات المالية الموحدة والمتفصلة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ (المعدل) المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣١ (المعدل) الخصص في المشاريع المشتركة، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩

* المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٨ قطاعات الاعمال، يسري تطبيقه للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

* تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥، ومعايير المحاسبة الدولية ارقام ١، ١٦، ١٩، ٢٠، ٢٣، ٢٧، ٢٨، ٢٩، ٣١، ٣٦، ٣٨، ٣٩، ٤٠ و ٤١. نتائج عن التعديلات السنوية التي سميت على السعائر الدولية للتقارير المالية في أيار وتشيرين الأول من عام ٢٠٠٨.

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتعديلات خلال الفترات الملاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية لشركة.

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالتدينار الأردني)

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية بالتدينار الأردني لأنّ عمالية محاسبة الشركة تسجل بالتدينار.

نقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ تكلفة التاريخ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قِبل الشركة هي على النحو التالي:-

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسويقها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الاستثمارات في الأراضي والعقارات

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب المعيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بفيد استثماراتها العقارية أمّا بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق ، وقد أخذت إدارة الشركة تكلفة قيد استثمارتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأئس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٨ والمصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٨/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١٦.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المعنوية. تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري إحتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها المتوقعة للعقد وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك لتبوء الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الإستهلاك السنوي	
١٥%	سيارات
٢٥%	أجهزة وإبرامح حاسوب
١٠%	أثاث وغرف واثبات وبيكورات
٢٥%	أجهزة كهربائية
١٠ - ١٥%	معدات ودوات
٢٥%	لوحات مخططات أرضية

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

إنخفاض قيمة الموجودات

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عسومية على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هناك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت) في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للتقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للتقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للتقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للتقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لب.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة السدادية للأصل تكلفة تبيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو وحدة منتجة للتقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة لتصل (الوحدة المنتجة للتقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الدخل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتأجيل من مخصص إعادة التقييم.

في حالة استرجاع خسائر انخفاض القيمة تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للتقد) إلى القيمة العادلة القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للتقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة المباشرة في الربح أو الخسارة إلا إذا كان الأصل قد تم تسجيله بالقيمة السدادية في هذه الحالة يتم تسجيل استرجاع خسائر انخفاض القيمة كزيادة في مخصص إعادة التقييم.

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 الدخل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت

٤- الاستثمارات المالية المتوفرة للبيع

القيمة	عملة الأسهم			
٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٧	٢٠٠٨	
-	١٤,٤٦٠	-	٣,٠٠٠	شركة الاتصالات الأردنية
-	١٧,١١٩	-	٧,٩٤٩	شركة مصانع الاتحاد لإنتاج السبغ والسجاد
-	٣١,٤٧٩	-	-	

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية
نسبة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٥- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا التبدل في قيمة أراضي بقيمة ٢٦٧٦,٣٢٠ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١,٠٩٩,٤٠٠ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٥٧٦,٩٢٠ دينار أردني.

يبلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي، وفقاً لتقييمات خبراء عقارين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره ٣,٢٧١,١٣٩ دينار أردني (٢٠٠٧: ٣,٤٣٥,٠٠١ دينار أردني) وعليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً وقدره ٥٩٤,٨١٩ دينار أردني (٢٠٠٧: ٧٥٨,٦٨١ دينار أردني).

٦- التملكات والمعدات

الكلفة :	١ كانون الثاني	إضافات	إستبعادات	٣١ كانون الأول
سيارات	١٢,٨٥٠	-	-	١٢,٨٥٠
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٢٤٠	١٦٥	-	٧,٤٠٥
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠,٤٥٦	-	-	١٠,٤٥٦
أجهزة كهربائية	٣,٢٢٥	-	-	٣,٢٢٥
عدد وأدوات	١,١٥٤	-	-	١,١٥٤
لوحات ومخططات أراضي	١٥٠	-	-	١٥٠
مجموع الكلفة	٣٥,٠٧٥	١٦٥	-	٣٥,٢٤٠

الإستهلاكات:

سيارات	٣,٠٥٩	١,٩٢٠	-	٤,٩٧٩
أجهزة وبرامج حاسوب	٢,٦٧٧	١,٨٥٥	-	٤,٥٣٢
أثاث ومفروشات وديكورات	١,٦٦٠	١,٠٣٢	-	٢,٧٢٢
أجهزة كهربائية	٤٨٧	٣٣٦	-	٨٢٣
عدد وأدوات	١٥٤	١٥٨	-	٣١٢
لوحات ومخططات أراضي	٤٤	٣٦	-	٨٠
مجموع الإستهلاكات	٨,١١١	٥,٣٣٧	-	١٣,٤٤٨

القيمة النفترية الصافية ١ كانون الثاني

القيمة النفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول

٧- حسابات دائنة أخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٧	
٢,٦١٠	٢,٦١٠	مصاريف مسددة
٦,٤٨٦	٧,٢٧٧	أمانات وديون عمالهم
-	١٩٣	أمانات ضريبة دخل
٩,٠٩٦	١٠,٠٨٠	

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

٨- المصاريف الإدارية والعمومية

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
١٨,٨٩٤	١٩,٠٥٠	رواتب وأجور ومنحقاتها
٢٥,٨٠٠	١٧,٢٥٠	بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة
	١٠,٠٠٠	مكافأة المدير العام
١٢,٤٩٦	١٢,٥٠٤	إيجار
٥,٣١٣	٥,٣٣٧	مستهلكات
١٧,٧٢٠	٨,٠٧٠	أتعاب مهنية واستشارات
١,٩١٣	٨٨٦	مصاريف سيارات
٣٠٠	٧٦٤	قرطاسية ومطبوعات
١,٩٠٤	٩١٦	هاتف واتصالات
٨٧٩	٨٢٣	مياه وكهرباء
٧٨	١,٦٤٠	دعاية وإعلان
١٩٧	١٢١	ضيافة
٦٦٦	٢٢٨	ضريبة دخل
٦,٠٧٣	٤,٨٦٧	رسوم وإشتراكات
٣٦١	٤٨١	مصاريف مواصلات
٢٧٠	٧٠١	صيانة
٢٨٠	١,٤٣١	مصاريف متفرقة
٩٣,١٤٤	٨٥,٠٦٩	

٩- رواتب ومزايا مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا

٢٠٠٧	٢٠٠٨	
٢٥,٨٠٠	١٧,٢٥٠	بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة
٩,٥٠٠	٢١,٩٦٧	الرواتب والمكافآت التي تقاضتها الإدارة العليا

شركة اتحاد المستثمرين العرب - لتطوير العقار في
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

١٠- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمائها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد
الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. تم تغيير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٠٧.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق الملكية المعادة للمساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال. والتغير
في القيمة المعادلة والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان الشفافية في حقوق المساهمين.

معدل المديونية المثلى

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة
بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والسدين، إن هيكل رأسمالي
الشركة لا يضم أي ديون عن خلال الاقتراض، وكذلك لم تحدد الشركة أقصى معدل للمديونية المثلى محسوباً على
أساس نسبة الدين إلى حقوق الملكية.

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأنساب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف
بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها
في الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية وبالتالي لا حاجة لإدارة فاعلة لهذا التعرض.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن
ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة. لا تتعرض الشركة لأي مخاطر معدلات الفائدة نظراً لعدم وجود أي
أموال مقرضة للشركة حتى تاريخ البيانات السابقة.

إيضاحات حول القوائم المالية (تابع)

للمسلة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

مخاطر أسعار أخرى

تتعرض الشركة لمخاطر أسعار ناتجة عن إستثماراتها في حقوق ملكية شركات أخرى . تحتفظ الشركة باستثمارات فسي حقوق ملكية شركات أخرى لأغراض استراتيجية وليس بهدف التحايرة بها ولا تقوم الشركة بالمخاطرة النشطة في تلك الإستثمارات.

تحليل حساسية أسعار إستثمارات الملكية

إن تحليل الحساسية أدناه مبني على أساس مدى تعرض الشركة لمخاطر أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى كما يتأريخ التقرير .

في حال كانت أسعار إستثمارات في حقوق ملكية شركات أخرى أعلى / أقل بنسبة ٥% لأصبحت إحتياطيات حقوق المساهمين للشركة أعلى / أقل بواقع ١,٥٢٤ دينار أردني تقريباً (نتيجة لسحظة الشركة المصنفة كإستثمارات متاحة للبيع).

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأذرات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقبات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل، وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

١١- معلومات قطاعية

تعمل الشركة في قطاع العمل الرئيسي الذي يتكون من الإستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها، وتعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية.

١٢- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية عن قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٧ شباط ٢٠٠٩ وتمت الموافقة على نشرها وتطلب هذه القوائم المالية موافقة هيئة العامة للمساهمين .

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

ايضاح	٢٠٠٨	٢٠٠٧
الموجودات		
موجودات متداولة		
نقد وما في حكمه	١٩,٥٩٧	١٤٢,١٧٤
استثمارات مالية متوفرة للبيع	٣١,٤٧١	-
مصاريف متفرعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٤,٢٢٦	٥,٣٤٣
مجموع الموجودات المتداولة	٥٥,٢٩٤	١٤٧,٥١٧
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٢,٦٧٦,٣٢٠	٢,٦٧٦,٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٢١,٧٩٢	٢٦,٩٦٤
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٦٩٨,١١٢	٢,٧٠٣,٢٨٤
مجموع الموجودات	٢,٧٥٣,٤٠٦	٢,٨٥٠,٨٠١
المطلوبات وحقوق المساهمين		
مطلوبات متداولة		
حسابات دائنة أخرى	٩,٠٩٦	١٠,٠٨٠
مجموع المطلوبات المتداولة	٩,٠٩٦	١٠,٠٨٠
حقوق المساهمين		
رأس المال	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(١٥,١١٨)	-
خسائر مترتبة	(٢٤٠,٥٧٢)	(١٥٩,٢٧٩)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٧٤٤,٣١٠	٢,٨٤٠,٧٢١
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٢,٧٥٣,٤٠٦	٢,٨٥٠,٨٠١

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨

(بالدينار الأردني)

ايضاح	٢٠٠٨	٢٠٠٧
الإيرادات :		
إيرادات فوائد بنكية	٣,٧٧٦	١٣,٤٢٣
إجمالي الإيرادات	٣,٧٧٦	١٣,٤٢٣
المصاريف :		
مصاريف إدارية وعمومية	(٨٥,٠٦٩)	(٩٣,١٤٤)
إجمالي المصاريف	(٨٥,٠٦٩)	(٩٣,١٤٤)
صافي خسارة السنة	(٨١,٢٩٣)	(٧٩,٧٦١)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٧	صافي خسارة السنة	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧	التغير في القيمة العادلة	صافي خسارة السنة	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
٢,٩٢٠,٤٤٢	(٧٩,٥٥٨)	٢,٨٤٠,٧٢١	(١٥٩,٢٧٩)	(١٥٩,٢٧٩)	(١٥٩,٢٧٩)
(٧٩,٧٢١)	(٧٩,٧٢١)	(٧٩,٧٢١)	(٧٩,٧٢١)	(٧٩,٧٢١)	(٧٩,٧٢١)
٢,٨٤٠,٧٢١	(١٥٩,٢٧٩)	(١٥٩,٢٧٩)	(١٥٩,٢٧٩)	(١٥٩,٢٧٩)	(١٥٩,٢٧٩)
(١٥,١١٨)	-	(١٥,١١٨)	(١٥,١١٨)	(١٥,١١٨)	(١٥,١١٨)
(٨١,٢٩٣)	(٨١,٢٩٣)	(٨١,٢٩٣)	(٨١,٢٩٣)	(٨١,٢٩٣)	(٨١,٢٩٣)
٢,٧٤٤,٣١٠	(٢٤٠,٥٧٢)	(٢٤٠,٥٧٢)	(٢٤٠,٥٧٢)	(٢٤٠,٥٧٢)	(٢٤٠,٥٧٢)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
(بالدينار الأردني)

الإضافة التشغيلية	٢٠٠٧	٢٠٠٨
صافي خسارة السنة	(٧٩,٧٢١)	(٨١,٢٩٣)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	٥,٣١٣	٥,٣٣٧
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العادلة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٥)	١,١١٧
حسابات دائنة أخرى	(٦,٢٤٣)	(٩٨٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٨٠,٦٥٦)	(٧٥,٨٤٣)
الأنشطة الاستثمارية		
استثمارات مالية متوفرة للبيع	-	(٤٦,٥٨٩)
استثمارات في أراضي	(١,٠٠٠)	-
شراء ممتلكات ومعدات	(٧٩٧)	(١٢٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,٧٩٧)	(٤٦,٧٥٤)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٨٢,٤٥٣)	(١٢٢,٥٧٧)
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني	٢٦٤,٦٢٧	١٤٢,١٧٤
النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول	١٤٢,١٧٤	١٩,٥٩٧

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية