

UNAI

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

SEMI ANNUAL - UNAI - 25/7/2011

الرقم : ٦٦٧/ب ص ٢٠١١ .
التاريخ : ٢٤/٧/٢٠١١ .

للإيفاء والتسليم
لعماد

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

الموضوع : القوائم المالية النصف سنوية ٢٠١١ .

بعد التحية والإحترام :

نرفق لكم طيه القوائم المالية المرحلية للستة أشهر المنتهية في
٣٠ حزيران ٢٠١١ ، والتي تم مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة حسب
الأصول .

وتفضلوا بقبول الإحترام

رئيس مجلس الإدارة
جبريل خليل أبو عيشة

2

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٥ نون ٢٠١١

الرقم المتسلسل : ٢٢٠٥

م الملف : ٣١٤٧

المختصة : ٦/١ الإدارية والمالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١

فهرس

تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية

قائمة الموقف 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 حزيران ٢٠١١ والقوائم المرحلية للدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للستة أشهر 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 القوائم المالية المرحلية بناءً على مراجعتنا .

نطاق المراجعة

لقد قمنا بإجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة" . تشمل عملية مراجعة المعلومات 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 إعدادها ، من كافة النواحي الجوهرية ، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ .

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

محمد ياسر الرجبي

إجازة رقم (١٩٤)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٢ تموز ٢٠١١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١

البيان		٢٠١١/٦/٣٠	٢٠١٠/١٢/٣١
	إيضاح	دينار	دينار
الموجودات المتداولة			
نقد وما في حكمه		١٦٥٣٩	٧٨٩٩
موجودات مالية متوفرة للبيع		٠٠٠	٠٠٠
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى		٧٧٠٨	٢٤٠
مجموع الموجودات المتداولة		٢٤٢٤٧	٨١٣٩
موجودات غير متداولة			
استثمارات في أراضي	٣	٢٦٢١٨٢٨	٢٦٧٦٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٤	٧٤٧٠	٨٢٩٥
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢٦٢٩٢٩٨	٢٦٨٤٦١٥
مجموع الموجودات		٢٦٥٣٥٤٥	٢٦٩٢٧٥٤
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
بنوك دائنة		٠٠٠	٢٥١٥٦
دائنون		٠٠٠	٦٠٠
حسابات دائنة أخرى		٩٩٣٤	٧٨٥٦
مجموع المطلوبات المتداولة		٩٩٣٤	٣٣٦١٢
حقوق المساهمين			
رأس المال	١	٣٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
خسائر متراكمة		(٣٥٦٣٨٩)	(٣٤٠٨٥٨)
مجموع حقوق المساهمين		٢٦٤٣٦١١	٢٦٥٩١٤٢
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		٢٦٥٣٥٤٥	٢٦٩٢٧٥٤

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 حزيران ٢٠١١

	للسنة أشهر المنتهية في	
	٣٠ حزيران ٢٠١١	٣٠ حزيران ٢٠١٠
الإيرادات:		
إيرادات أخرى	٢٩٢٠	٠٠٠
إجمالي الإيرادات	٢٩٢٠	٠٠٠
المصاريف:		
فوائد مدفوعة للبنوك	٧٠٨	٠٠٠
مصاريف إدارية وعمومية	١٤٠٤٥	١٦٢٠٩
خسارة بيع إستثمارات مالية/أراضي	٣٦٩٨	٩٦٩٣
إجمالي المصاريف	(١٨٤٥١)	(٢٥٩٠٢)
صافي خسارة الفترة	(١٥٥٣١)	(٢٥٩٠٢)

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 حزيران ٢٠١١ (مراجعة وغير مدققة)

	للسنة أشهر المنتهية في	للسنة أشهر المنتهية في
	٣٠ حزيران ٢٠١١	٣٠ حزيران ٢٠١٠
صافي خسارة الفترة	(١٥٥٣١)	(٢٥٩٠٢)
ربح موجودات مالية متوفرة للبيع	...	٦٨٥٤
ربح/خسارة الدخل الشامل	(١٥٥٣١)	١٩٠٤٨

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 حزيران ٢٠١١

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢٦٨٩٤٨٢	(٣٠٣٦٦٤)	(٦٨٥٤)	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في اكتوبر الثاني ٢٠١٠
(٢٥٩٠٢)	(٢٥٩٠٢)	...	...	صافي خسارة الفترة
٦٨٥٤	...	٦٨٥٤	...	التغير في القيمة العادلة
٢٦٧٠٤٣٤	(٣٢٩٥٦٦)	...	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٠
٢٦٥٩١٤٢	(٣٤٠٨٥٨)	...	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في اكتوبر الثاني ٢٠١١
(١٥٦٣١)	(١٥٦٣١)	...	...	صافي خسارة الفترة
٢٦٤٣٥١١	(٣٥٦٤٨٩)	...	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١١

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 حزيران ٢٠١١

البيان	للسنة أشهر المنتهية في	
	٣٠ حزيران ٢٠١١	٣٠ حزيران ٢٠١٠
الانشطة التشغيلية		
صافي خسارة الفترة	(١٥٥٣١)	(٢٥٩٠٢)
تعديلات على صافي خسارة الفترة :		
استهلاكات	٨٢٥	١٥٧٦
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٧٤٦٨)	(٥٤٠٧)
حسابات دائنة أخرى	٢٠٧٨	(١٥٦١)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٢٠٠٩٦)	(٣١٢٩٤)
الأنشطة الاستثمارية		
بيع أسهم استثمارات متوفرة للبيع/أراضي	٥٤٤٩٢	٣٠٩٢٢
شراء ممتلكات ومعدات	٠٠٠	(١٠٠)
بنوك دائنة	(٢٥١٥٦)	٠٠٠
ذمم دائنة	(٦٠٠)	٠٠٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	٢٨٧٣٦	٣٠٨٢٢
صافي التغير في النقد وما في حكمه	٨٦٤٠	(٤٧٢)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٧٨٩٩	٣٩٧١
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	١٦٥٣٩	٣٤٩٩

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 حزيران ٢٠١١

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 ٣٠٠٠٠٠٠٠ 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 الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات. وتقيم الأوراق المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين، وعندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة فيجري تقييم الأوراق المالية بالكلفة.

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالانخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال انخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الانخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر.

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 حزيران ٢٠١١

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%
أثاث 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 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 ٢٦٢١٨٢٨ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١٠٩٩٤٠٠ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١٥٢٢٤٢٨ دينار أردني.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١

٤- الممتلكات والمعدات

	١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣٠ حزيران/ ٢٠١١
الكلفة :				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧٥٣٥	...	...	٧٥٣٥
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠٤٥٦	...	...	١٠٤٥٦
أجهزة ومعدات كهربائية	٣٢٢٥	...	...	٣٢٢٥
عدد وأدوات	١١٩٤	...	...	١١٩٤
لوحات مخططات أراضي	١٥٠	...	...	١٥٠
مجموع الكلفة	٢٢٥٦٠	...	...	٢٢٥٦٠
الإستهلاكات:				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧٣٣٥	٤٣	...	٧٣٧٨
أثاث ومفروشات وديكورات	٤٧٢٦	٥٢٥	...	٥٢٥١
أجهزة ومعدات كهربائية	١٤٤٠	١٧٤	...	١٦١٤
عدد وأدوات	٦١٥	٨٣	...	٦٩٨
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١٤٢٦٥	٨٢٥	...	١٥٠٩٠
القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني/ ٢٠١١	٨٢٩٥			
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١				٧٤٧٠

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	للسنة أشهر المنتهية في	
	٣٠ حزيران ٢٠١١	٣٠ حزيران ٢٠١٠
رواتب أجور وملحقاتها	٣٥٠٠	٤٣٢٠
إيجار	٢٥٠٠	٢٥٠٠
استهلاكات	٨٢٥	١٥٧٦
أتعاب مهنية واستشارات	١٢٨٠	١١٥١
قرطاسيه ومطبوعات	٢٤٨	٤٢٨
هاتف واتصالات	٢٦٤	٣٠٢
مياه وكهرباء	٣٦١	٣٤٣
دعاية وإعلان	٦٨٠	٣٦٠
ضيافة	٥٦	٦٦
رسوم واشتراكات	٣٨٨٠	٢٩٥٦
صيانة	٢٤٠	١٩٩٤
مصاريف متفرقة	٢١١	٢١٣
المجموع	١٤٠٤٥	١٦٢٠٩

شركة إتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١١

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 ٢١ تموز ٢٠١١