

UNAI

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

الرقم : ٧٠١ / ب ص / ٢٠١٢ .
التاريخ : ٢٧ / ٣ / ٢٠١٢ .

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

بعد التحية والإحترام :

نرفق لكم طيه نسخة من التقرير السنوي لعام ٢٠١١ ، ونسخة من القوائم

المالية وتقرير مدقي الحسابات للسنة المنتهية في ٣١ / ١٢ / ٢٠١١ .

وتفضلوا بقبول الإحترام

الرئيس
رئيس مجلس الإدارة
جبريل خليل أبو عيشة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٧ آذار ٢٠١٢
الرقم المتداول : ١٢٥٥
رقم : ٢١٣٤٧
الجهة المختصة : الإدارة العامة

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١١

فهرس

تقرير المحاسب القانوني المستقل

قائمة المركز المالي

قائمة الدخل

قائمة الدخل الشامل

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

قائمة التدفقات النقدية



تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وكل من قائمة الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة .

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 و إتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

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

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بينات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في القوائم المالية ، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار



إجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالإعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة ، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للقوائم المالية .

نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ و أدائها المالي وتدققها 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 .

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

محمد ياسر الرجبي

محمد ياسر الرجبي

مدقق محاسب

اجازة رقم ١٩٤

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٥ / كانون ثاني / ٢٠١٢

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
الموجودات	دينار	دينار
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه	٧٧٢	٧٨٩٩
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٧٤٦	٢٤٠
مجموع الموجودات المتداولة	١٥١٨	٨١٣٩
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٣ ٢٦٢١٨٢٨	٢٦٧٦٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٤ ٦٦٦٤	٨٢٩٥
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٦٢٨٤٩٢	٢٦٨٤٦١٥
مجموع الموجودات	٢٦٣٠٠١٠	٢٦٩٢٧٥٤
المطلوبات وحقوق الملكية		
مطلوبات متداولة		
بنوك دائنة	...	٢٥١٥٦
دائنون	...	٦٠٠
حسابات دائنة أخرى	٧٤١٠	٧٨٥٦
مجموع المطلوبات المتداولة	٧٤١٠	٣٣٦١٢
حقوق المساهمين		
رأس المال	١ ٣٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠
خسائر متراكمة	(٣٧٧٤٠٠)	(٣٤٠٨٥٨)
مجموع حقوق المساهمين	٢٦٢٢٦٠٠	٢٦٥٩١٤٢
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢٦٣٠٠١٠	٢٦٩٢٧٥٤

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

	٢٠١١	٢٠١٠
الإيرادات:		
إيرادات أخرى	٢٩٢٠	٢٠٨
إجمالي الإيرادات	٢٩٢٠	٢٠٨
المصاريف:		
فوائد مدفوعة/بنوك	(٧٠٧)	(٣٧٠)
مصاريف إدارية وعمومية	(٣٥٠٥٧)	(٢٧٣٣٩)
خسائر بيع استثمارات مالية	...	(٩٦٩٣)
خسائر بيع أراضي	(٣٦٩٨)	...
صافي خسارة السنة	(٣٦٥٤٢)	(٣٧١٩٤)

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة الدخل الشامل كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
صافي خسارة السنة	(٣٦٥٤٢)	(٣٧١٩٤)
ربح /خسارة الدخل الشامل	...	٦٨٥٤
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٣٦٥٤٢)	(٣٠٣٤٠)

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 كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

البيان	رأس المال	التغير المتراكم في القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٠	٣٠٠٠٠٠٠	(٦٨٥٤)	(٣٠٣٦٦٤)	٢٦٨٩٤٨٢
صافي خسارة السنة/٢٠١٠	...	...	(٣٧١٩٤)	(٣٧١٩٤)
التغير في القيمة العادلة/٢٠١٠	...	٦٨٥٤	...	٦٨٥٤
الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠١٠	٣٠٠٠٠٠٠	...	(٣٤٠٨٥٨)	٢٦٥٩١٤٢
صافي خسارة السنة/٢٠١١	...	...	(٣٦٥٤٢)	(٣٦٥٤٢)
التغير في القيمة العادلة/٢٠١١	...	...	...	...
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٣٠٠٠٠٠٠	...	(٣٧٧٤٠٠)	٢٦٢٢٦٠٠

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة السنة	(٣٦٥٤٢)	(٣٧١٩٤)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	١٦٣١	٢٣٧٣
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٥٠٦)	١٠٨
حسابات دائنة أخرى	(٤٤٦)	(١٥٨٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٣٥٨٦٣)	(٣٦٣٠٠)
الأنشطة الإستثمارية		
قرض البنك التجاري الأردني	(٢٥١٥٦)	٢٥١٥٦
شراء/بيع أسهم استثمارات متوفرة للبيع	٠٠٠	٣٠٩٢٢
بيع أراضي	٥٤٤٩٢	٠٠٠
بيع ممتلكات ومعدات	٠٠٠	(١٠٠)
نم دائنة	(٦٠٠)	(١٥٧٥٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	٢٨٧٣٦	٤٠٢٢٨
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٧١٢٧)	٣٩٢٨
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٧٨٩٩	٣٩٧١
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٧٧٢	٧٨٩٩

أن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول 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 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
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاكات المترتبة ، 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%
آثاث 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 ١٢٧٠٧٣٨ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١٣٥١٠٩٠ دينار أردني.

بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي ، وفقاً لتقييمات خبراء عقارين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً و قدره (٢٧٢٥٥٧٢) دينار أردني كم في ٢٠١١ / ١٢ / ٣١ و عليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغاً و قدره (١٠٣٧٤٤) دينار أردني كما في ٢٠١١ / ١٢ / ٣١ .

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٤- الممتلكات والمعدات

	٢٠١١/١٢/٣١	الاستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني
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	٨٠	...	٧٤١٥
أثاث ومفروشات وديكورات	٤٧٢٦	١٠٤٤	...	٥٧٧٠
أجهزة ومعدات كهربائية	١٤٤٠	٣٤٥	...	١٧٨٥
عدد وأدوات	٦١٥	١٦٢	...	٧٧٧
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١٤٢٦٥	١٦٣١	...	١٥٨٩٦
القيمة الدفترية الصافية كما في	٨٢٩٥			
١ كانون الثاني/ ٢٠١١				
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٦٦٦٤			

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
 شركة مساهمة عامة محدودة
 الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	٢٠١١	٢٠١٠
رواتب أجور وملحقاتها	٧٢٥٠	٧٥٧٠
إيجار	٥٠٠٠	٥٠٠٠
استهلاكات	١٦٣١	٢٣٧٣
أتعاب مهنية واستشارات	٢٣١٠	٢١٧٠
قرطاسيه ومطبوعات	٢٥٣	٤٦٩
برق بريد هاتف	٥٢٩	٦٠٩
مياه وكهرباء	٧٣٠	٦٨٤
دعاية وإعلان	٦٨١	٣٦٠
الضيافة	٢٥٢	٩٢
رسوم واشتراكات	١٥٥٩٨	٥٤٣٦
الصيانة	٢٨٥	٢٠٤٠
مصاريف متفرقة	٥٣٨	٥٣٦
المجموع	٣٥٠٥٧	٢٧٣٣٩

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول 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
١١/شباط/٢٠١٢