

UNAI

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

الرقم : ١٥٢ ب ع / ٢٠١٤
التاريخ : ٢٠١٤ / ٠٧ / ٢٤

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

بعد التحية والاحترام :-

نرفق لكم طيه القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في ٣٠
حزيران ٢٠١٤ ، وذلك بعد ان تم مراجعتها من قبل مدققي حسابات
الشركة حسب الاصول .

وتفضلوا بقبول الاحترام

شركة اتحاد المستثمرين
العرب للتطوير العقاري
عمران الصبان



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٤ نيسان ٢٠١٤
الرقم التسلسلي: ٢٠٦٤
رقم الملف: ٢١٢٤
الجهة المختصة: الدائرة العامة

مرج الحمام - مجمع النابلسي تلفون ٥٧٣٦٤٠٧ ٠٠٩٦٢٦ فاكس ٥٧٣٦٤٠٨ ٠٠٩٦٢٦ ص.ب ٨٥٠٩٠٦ عمان ١١١٨٥ الاردن
Marj Al Hamam - Al Nablisi Commercial Complex Tel. 00962 6 5736407 Fax. 00962 6 5736408
P.O.Box 850906 Amman 11185 Jordan E-mail : unaiunai2006@hotmail.com

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤

فهرس

تقرير مراجعة عن القوائم المالية المرحلية

قائمة المركز 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 ٢٠١٤ و القوائم المرحلية للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للستة اشهر 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 البيانات المالية المرحلية بناءً على مراجعتنا .

نطاق المراجعة

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

مكتب الرجبي للمحاسبة والتدقيق

محمد ياسر الرجبي
محمد ياسر عبد
إجازة رقم ١٩٦
إجازة رقم ١٩٦

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

١٥ تموز ٢٠١٤

شركة إتحاد المستثمرون المرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤

البيان		٢٠١٤/٦/٣٠	٢٠١٣/١٢/٣١
	الموجودات	دينار	دينار
الموجودات المتداولة			
	نقد وما في حكمه	٤,٢٧٠	٢٣,٦٥٤
	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	٦,٣٦٦	١,٧١٠
	مجموع الموجودات المتداولة	١٠,٦٣٦	٢٥,٣٦٤
موجودات غير متداولة			
	استثمارات في أراضي	٣	٢,٥٨٧,٤٣٢
	ممتلكات ومعدات	٤	٢,٨٥٠
	مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٩٠,٢٨٢	٢,٥٩١,٠١٠
	مجموع الموجودات	٢,٦٠٠,٩١٨	٢,٦١٦,٣٧٤
المطلوبات وحقوق المساهمين			
مطلوبات متداولة			
	دائنون	٥٠,٠٠٠	٠٠٠
	بنوك دائنة	٠٠٠	٥٠,٠١٤
	حسابات دائنة أخرى	٧,٢٤٤	٧,٢٤٤
	مجموع المطلوبات المتداولة	٥٧,٢٤٤	٥٧,٢٥٨
حقوق المساهمين			
	رأس المال	١	٣,٠٠٠,٠٠٠
	خسائر متراكمة	(٤٥٦,٣٢٦)	(٤٤٠,٨٨٤)
	مجموع حقوق المساهمين	٢,٥٤٣,٦٧٤	٢,٥٥٩,١١٦
	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٢,٦٠٠,٩١٨	٢,٦١٦,٣٧٤

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 ٢٠١٤

للسنة أشهر المنتهية في		
	٢٠١٣	٢٠١٤
الإيرادات:		
الإيرادات	...	...
إجمالي الإيرادات	...	...
المصاريف:		
قوائد مدفوعة /بنوك	(١,٣٤١)	(١,٠٤٤)
مصاريف إدارية وعمومية	٥ (١٤,١٠١)	(١٢,٤٠٧)
خسائر بيع استثمارات مالية/اراضي	...	...
إجمالي المصاريف	(١٥,٤٤٢)	(١٣,٤٥١)
صافي خسارة الفترة	(١٥,٤٤٢)	(١٣,٤٥١)

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 ٢٠١٤ (مراجعة وغير مدققة)

	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤
صافي خسارة الفترة	(١٣,٤٥١)	(١٥,٤٤٢)
ربح (خسارة) الدخل الشامل	(١٣,٤٥١)	(١٥,٤٤٢)

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 ٢٠١٤

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٥٨٥,٤٣١	(٤١٤,٥٦٩)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٣
(١٣,٤٥١)	(١٣,٤٥١)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة الفترة
٢,٥٧١,٩٨٠	(٤٢٨,٠٢٠)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
٢,٥٥٩,١١٦	(٤٤٠,٨٨٤)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٤
(١٥,٤٤٢)	(١٥,٤٤٢)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة الفترة
٢,٥٤٣,٦٧٤	(٤٥٦,٣٢٦)	٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠١٤

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 ٢٠١٤

البيان	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٤	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠١٣
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة الفترة	(١٥,٤٤٢)	(١٣,٤٥١)
تعديلات على صافي خسارة الفترة :		
استهلاكات	٧٢٨	٧٧٩
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٤,٦٥٦)	(٥,١٤٨)
حسابات دائنة أخرى	٠٠٠	(٧٢٩)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(١٩,٣٧٠)	(١٨,٥٤٩)
الأنشطة الاستثمارية		
دائنون	٥٠,٠٠٠	٠٠٠
بنوك دائنة	(٥٠,٠١٤)	٥٠,٠١٤
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١٤)	٥٠,٠١٤
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(١٩,٣٨٤)	٣١,٤٦٥
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	٢٣,٦٥٤	٢٩٣
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٤,٢٧٠	٣١,٧٥٨

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 ٢٠١٤

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 ٣,٠٠٠,٠٠٠ 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 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 ٢٠١٤

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 ٢,٥٨٧,٤٣٢ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١,٢٧٠,٧٣٨ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٣١٦,٦٩٤ دينار أردني.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤

٤- الممتلكات والمعدات

	٣٠ حزيران/٢٠١٤	الإستيعادات	الإضافات	اكانون الثاني
الكلفة :				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٥٣٥	...	...	٧,٥٣٥
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠,٤٥٦	...	...	١٠,٤٥٦
أجهزة ومعدات كهربائية	٣,٢٢٥	...	...	٣,٢٢٥
عدد وأدوات	١,١٩٤	...	...	١,١٩٤
لوحات مخططات أراضي	١٥٠	...	...	١٥٠
مجموع الكلفة	٢٢,٥٦٠	...	...	٢٢,٥٦٠
الإستهلاكات:				
أجهزة وبرامج حاسوب	٧,٤٨٢	١٢	...	٧,٤٩٤
أثاث ومفروشات وديكورات	٧,٨٦١	٥٢٤	...	٨,٣٨٥
أجهزة ومعدات كهربائية	٢,٤٣٠	١٦٢	...	٢,٥٩٢
عدد وأدوات	١,٠٦٠	٣٠	...	١,٠٩٠
لوحات مخططات أراضي	١٤٩	...	...	١٤٩
مجموع الاستهلاكات	١٨,٩٨٢	٧٢٨		١٩,٧١٠
القيمة الدفترية الصافية كما في اكانون الثاني /٢٠١٤	٣,٥٧٨			
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤				٢,٨٥٠

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	للسنة أشهر المنتهية في	
	٣٠ حزيران ٢٠١٤	٣٠ حزيران ٢٠١٣
رواتب أجور وملحقاتها	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠
إيجار	٢,٥٠٠	٢,٥٠٠
إستهلاكات	٧٢٨	٧٧٩
أتعاب مهنية واستشارات	٩٣٠	٧٠٥
قرطاسيه ومطبوعات	٣٨٤	٣٦٧
برق بريد هاتف	٥٩٢	٣٩٩
مياه وكهرباء	٤٨٧	٥٢٢
دعاية وإعلان	٥٤٤	٤٨٢
الضيافة	٤٤	٤٠٢
رسوم واشتراكات	٤,٨٥٠	٣,١٧٤
صيانة	٠٠٠	٥
مصاريف متفرقة	٤٢	٧٢
المجموع	١٤,١٠١	١٢,٤٠٧

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠١٤

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 ٢٠١٤/٧/١٩