

الرقم : ٩٠٨/ب/ع/٢٠١٥
التاريخ : ٢٧/١٠/٢٠١٥

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان
بعد التحية والإحترام :-

نرفق لكم طيه القوائم المالية للشركة عن الفترة المنتهية في
٣٠ أيلول ٢٠١٥ ، وذلك بعد ان تم مراجعتها من قبل مدققي حسابات
الشركة حسب الاصول .
وتفضلوا بقبول الاحترام

شركة اتحاد المستثمرين
العرب للتطوير العقاري
عمان، عمان



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٧ شهر أيلول ٢٠١٥

الرقم المتسلسل : ٤٣٤٤

رقم الملف : ٣١٤٤٧

الجهة المختصة : ٦٦٤

ور العمل

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015

وتقرير المحاسب القانوني المستقل

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير المحاسب القانوني المستقل
4	قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 أيلول 2015
5	قائمة الدخل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015
6	قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015
7	قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015
8	قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015
14-9	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

السادة أعضاء الهيئة العامة لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري المحترمين

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية المرحلية المرفقة للشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 أيلول 2015، وقائمة الدخل الشامل المرحلية وقائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية وقائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية بذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن اعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضروريا لغرض اعداد البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي التوصل الى استنتاج حول هذه القوائم المالية استنادا الى مراجعتنا ، وقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والتي تتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط وإجراء المراجعة للحصول على تأكيدات معقولة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

إن نطاق أعمال المراجعة أقل بكثير من نطاق أعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وبالتالي لا يمكننا أعمال المراجعة من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فإننا لا نبدي رأي تدقيق حولها .

نعتقد أن أدلة المراجعة الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لاستنتاجنا حول المراجعة .

الاستنتاج

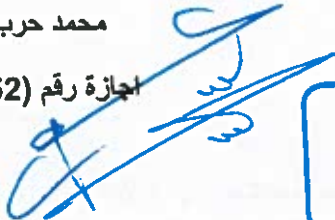
بناءً على مراجعتنا لم يسترعب انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 .

KSI - Jordan

عن شركة الحدائة الدولية مدققون معتمدون

محمد حرب

اجازة رقم (852)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 14 تشرين الأول 2015



شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 ايلول 2015

(مدققة) 31 كانون الأول 2014 دينار اردني	(مراجعة) 30 ايلول 2015 دينار اردني	إيضاح رقم	الموجودات
			<u>الموجودات المتداولة</u>
200	116	3	نقد وما في حكمه
1,520	2,305	4	أرصدة مدينة أخرى
<u>1,720</u>	<u>2,421</u>		مجموع الموجودات المتداولة
			<u>الموجودات غير المتداولة</u>
2,135	1,065	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,587,432	2,587,432		استثمارات في أراضي
<u>2,589,567</u>	<u>2,588,497</u>		مجموع الموجودات غير المتداولة
<u>2,591,287</u>	<u>2,590,918</u>		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			<u>المطلوبات المتداولة</u>
50,000	63,000		ذمم دائنة
7,779	12,454	6	أرصدة دائنة أخرى
<u>57,779</u>	<u>75,454</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>57,779</u>	<u>75,454</u>		مجموع المطلوبات
			<u>حقوق الملكية</u>
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(466,492)	(484,536)		(خسائر) متراكمة
<u>2,533,508</u>	<u>2,515,464</u>		صافي حقوق الملكية
<u>2,591,287</u>	<u>2,590,918</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015

(مراجعة) 30 أيلول 2014 دينار اردني	(مراجعة) 30 أيلول 2015 دينار اردني	إيضاح رقم	
(4,500)	(4,500)		<u>المصاريف</u>
(13,684)	(12,474)	7	رواتب وأجور ومكافآت
(1,341)	-		مصاريف ادارية وعمومية
(1,080)	(1,070)		فوائد بنكية
(20,605)	(18,044)		استهلاكات
(20,605)	(18,044)		مجموع المصاريف
(20,605)	(18,044)		(خسارة) الفترة
-	-		<u>بنود الدخل الشامل</u>
-	-		أخرى
(20,605)	(18,044)		(خسارة) الفترة بعد بنود الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015

(مراجعة) 30 أيلول 2014 دينار اردني	(مراجعة) 30 أيلول 2015 دينار اردني	إيضاح رقم	بنود الدخل الشامل (خسارة) الفترة
(20,605)	(18,044)		
<u>(20,605)</u>	<u>(18,044)</u>		خسارة) السنة بعد بنود الدخل الشامل

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

قائمة التغير في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2015

المجموع دينار أردني	(خسائر) متراكمة دينار أردني	رأس المال دينار أردني	
			2014
2,559,116	(440,884)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2014
(20,605)	(20,605)	-	(خسارة) الفترة
2,538,511	(461,489)	3,000,000	الرصيد كما في 30 أيلول 2014
			2015
2,533,508	(466,492)	3,000,000	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
(18,044)	(18,044)	-	(خسارة) الفترة
2,515,464	(484,536)	3,000,000	الرصيد كما في 30 أيلول 2015

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 ايلول 2015

(مدققة) 31 كانون الأول 2014	(مراجعة) 30 ايلول 2015	
دينار اردني	دينار اردني	
(25,608)	(18,044)	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
1,443	1,070	(خسارة) الفترة
<u>(24,165)</u>	<u>(16,974)</u>	استهلاكات
		(الخسارة) التشغيلية قبل التغير في بنود رأس المال العامل
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
190	(785)	أرصدة مدينة أخرى
50,000	13,000	نعم دائنة
535	4,675	أرصدة دائنة أخرى
<u>26,560</u>	<u>(84)</u>	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(50,014)	-	قرض
<u>(50,014)</u>	-	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
<u>(23,454)</u>	<u>(84)</u>	صافي التغير في رصيد النقد
23,654	200	النقد وما في حكمه بداية الفترة
<u>200</u>	<u>116</u>	النقد وما في حكمه نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة ذات مساهمة عامة محدودة في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت رقم (398) بتاريخ 10 نيسان 2006 برأس المال البالغ قيمته (3,000,000) دينار.

ب. غايات الشركة

- إبتلاك وشراء وإستثمار العقارات والأراضي وذلك بعد تطويرها وتحسينها، وإقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار.
- ايجاد حلول ببنية لمشكلة النفايات.
- تحسين خصائص التربة بالوسائل الحديثة.
- تحويل النفايات المنزلية وغيرها الى طاقة متجددة وفحم طبيعي واسمدة.

2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. اساس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً 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. اساس التحضير

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

د. الموجودات غير المالية

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

و. المخزون

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

ز. الذمم المدينة

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

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

ح. الممتلكات والمعدات

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

ط. المخصصات

- يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام قانوني او فعلي ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

ي. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

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

ك. الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض

- تظهر الاقساط المستحقة والشيكات المعادة واوراق القبض بالقيمة العادلة للاسترداد وبعد اخذ مخصص الديون المشكوك في تحصيلها في حال توفر ادلة موضوعية كافية على ان الشركة لن تتمكن من تحصيل المبالغ المستحقة لها وفقاً للاتفاق الاصيلي مع المدينين.

ل. ضريبة الدخل

- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والانظمة والتعليمات.

م. المعاملات بالعملة الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملة الاجنبية خلال السنة باسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
- يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية باسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ.
- تمثل مكاسب (خسائر) العملة الاجنبية في البنود النقدية الفرق بين الكلفة المطفأة بالدينار الاردني في بداية السنة والمعدلة باستخدام معدل الفائدة الفعال و الدفعات خلال السنة والكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية مترجمة الى الدينار الأردني باسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
- يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملة الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني باسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
- يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في بيان الدخل.

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 (2,587,432) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,316,694) دينار أردني.

شركة
اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(مدققة) 31 كانون الأول 2014	(مراجعة) 30 أيلول 2015	
دينار اردني	دينار اردني	(3) نقد وما في حكمه
200	116	البنك التجاري الأردني فرع ماركا
<u>200</u>	<u>116</u>	المجموع
(مدققة) 31 كانون الأول 2014	(مراجعة) 30 أيلول 2015	
دينار اردني	دينار اردني	(4) أرصدة مدينة أخرى
640	1,375	مصاريف مدفوعة مقدماً
780	830	ذمم موظفين
100	100	تأمينات مستردة
<u>1,520</u>	<u>2,305</u>	المجموع

شركة
اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

المجموع	لوحات مخططات أراضي	عدد وأدوات	أجهزة ومعدات كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	أثاث ومفروشات	ممتلكات ومعدات - بالاصافي
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
22,560	150	1,194	3,225	7,535	10,456	الرصيد كما في 30 أيلول 2015
22,560	150	1,194	3,225	7,535	10,456	
20,425	149	1,109	2,753	7,507	8,907	الإستهلاك المتراكم
1,070	-	29	241	17	783	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2015
21,495	149	1,138	2,994	7,524	9,690	استهلاك الفترة
						الرصيد كما في 30 أيلول 2015
1,065	1	56	231	11	766	صافي القيمة الدفترية
2,135	1	85	472	28	1,549	الرصيد كما في 30 أيلول 2015
						كما في 31 كانون الأول 2014

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(مدققة) 31 كانون الأول 2014	(مراجعة) 30 أيلول 2015	
دينار اردني	دينار اردني	
6,259	6,664	(6) أرصدة دائنة أخرى
1,520	5,790	امانات اكتتابات المساهمين
7,779	12,454	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		المجموع
(مراجعة) 30 أيلول 2014	(مراجعة) 30 أيلول 2015	
دينار اردني	دينار اردني	
6,175	4,433	(7) مصاريف ادارية وعمومية
3,750	3,750	رسوم واشتراكات
1,395	1,395	ايجار
576	980	اتعاب مهنية واستشارات
670	746	مياه وكهرباء
548	580	بريد وبرق وهاتف
387	427	دعاية وإعلان
70	60	قرطاسية ومطبوعات
46	26	صيانة
67	77	ضيافة ونظافة
13,684	12,474	أخرى
		المجموع

شركة
اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(مساهمة عامة محدودة)
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

(8) الادوات المالية

أ. القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للاصول والالتزامات المالية تساوي تقريبا قيمتها العادلة.

ب. مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، وتضم المخاطر التالية:

1- مخاطر العملة

تعرف مخاطرة العملة بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

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

2- مخاطر سعر المرابحة

تعرف مخاطرة سعر المرابحة بأنها مخاطرة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات المربحة في السوق.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر المرابحة.

3- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطرة السعر الاخرى بأنها مخاطره تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة او مخاطرة العملة)، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداة المالية او الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر في كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق.

- إن الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

4- مخاطر الائتمان

تعرف مخاطرة الائتمان بأنها مخاطرة اخفاق أحد أطراف الاداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا بذلك خسارة مالية للطرف الآخر.

- تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات إئتمان مناسب.

5- مخاطر السيولة

تعرف مخاطرة السيولة بأنها مخاطرة تعرض المنشأة إلى صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالادوات المالية.

- ان الشركة غير خاضعة لمخاطر السيولة.

(9) إعادة التصنيف

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

(10) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 24 تشرين الأول 2015.