

UNAI

شركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري م.ع.م

ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPING

الرقم : ٨٧٧/ب ع / ٢٠١٥

التاريخ : ٢٣ / ٣ / ٢٠١٥

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

الموضوع : القوائم المالية لعام ٢٠١٤

بعد التحية والاحترام :-

- اشارة الى الموضوع اعلاه ، نرفق لكم طيه ما يلي :-
- عدد (٢) نسختين من التقرير السنوي لعام ٢٠١٤ ، والذي سيتم توزيعه على مساهمي الشركة .
 - نسخة من القوائم المالية للشركة وتقرير مدقي الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠١٤ .

وتفضلوا بقبول الاحترام

شركة اتحاد المستثمرين
العرب للتطوير العقاري
عمان / عمان



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٣ آذار ٢٠١٥
الرقم التسلسلي: ١٢٠١
رقم الملف: ٤١٤٧
الجهة المختصة: اللجنة الإدارية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول ٢٠١٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١/كانون الأول/٢٠١٤

فهرس

تقرير المحاسب القانوني المستقل

بيان 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 ٢٠١٤ 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 وإتباع 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 بيانات 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 ٢٠١٤ و أدائها المالي وتدفقاتها 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 عبد الحكيم الرجبي
إجازة رقم (١٩٤)
مصدق محاسب
إجازة رقم ١٩٤

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٥ / شباط / ٢٠١٥

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

البيان	٢٠١٤	٢٠١٣
دينار	دينار	دينار
إيضاح		
<u>الموجودات المتداولة</u>		
نقد وما في حكمه	٢٠٠	٢٣,٦٥٤
مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة اخرى	١,٥٢٠	١,٧١٠
مجموع الموجودات المتداولة	١,٧٢٠	٢٥,٣٦٤
<u>موجودات غير متداولة</u>		
استثمارات في أراضي	٣ ٢,٥٨٧,٤٣٢	٢,٥٨٧,٤٣٢
ممتلكات ومعدات	٤ ٢,١٣٥	٣,٥٧٨
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢,٥٨٩,٥٦٧	٢,٥٩١,٠١٠
مجموع الموجودات	٢,٥٩١,٢٨٧	٢,٦١٦,٣٧٤
<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>		
<u>مطلوبات متداولة</u>		
بنوك دائنة	٠٠٠	٥٠,٠١٤
دائنون	٥٠,٠٠٠	٠٠٠
حسابات دائنة أخرى	٧,٧٧٩	٧,٢٤٤
مجموع المطلوبات المتداولة	٥٧,٧٧٩	٥٧,٢٥٨
<u>حقوق المساهمين</u>		
رأس المال	١ ٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
خسائر متراكمة	(٤٦٦,٤٩٢)	(٤٤٠,٨٨٤)
مجموع حقوق المساهمين	٢,٥٣٣,٥٠٨	٢,٥٥٩,١١٦
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية	٢,٥٩١,٢٨٧	٢,٦١٦,٣٧٤

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 ٢٠١٤

	٢٠١٤	٢٠١٣
إيضاح		
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات أخرى	...	...
إجمالي الإيرادات	...	...
<u>المصاريف:</u>		
فوائد مدفوعة/بنوك	(١,٣٤١)	(٣,٧٢٧)
مصاريف إدارية وعمومية ٥	(٢٤,٢٦٧)	(٢٢,٥٨٨)
خسائر بيع أراضي	...	...
مجموع المصاريف	(٢٥,٦٠٨)	(٢٦,٣١٥)
صافي خسارة السنة	(٢٥,٦٠٨)	(٢٦,٣١٥)

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 ٢٠١٤

البيان	٢٠١٤	٢٠١٣
صافي خسارة السنة	(٢٥,٦٠٨)	(٢٦,٣١٥)
ربح / خسارة الدخل الشامل	...	...
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٢٥,٦٠٨)	(٢٦,٣١٥)

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 ٢٠١٤

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢,٥٨٥,٤٣١	(٤١٤,٥٦٩)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٣
(٢٦,٣١٥)	(٢٦,٣١٥)	...	...	صافي خسارة السنة/٢٠١٣
٢,٥٥٩,١١٦	(٤٤٠,٨٨٤)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١/كانون الأول ٢٠١٣
(٢٥,٦٠٨)	(٢٥,٦٠٨)	...	...	صافي خسارة السنة/ ٢٠١٤
٢,٥٣٣,٥٠٨	(٤٦٦,٤٩٢)	...	٣,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

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 ٢٠١٤

البيان	٢٠١٤	٢٠١٣
<u>الأنشطة التشغيلية</u>		
صافي خسارة السنة	(٢٥,٦٠٨)	(٢٦,٣١٥)
تعديلات على صافي خسارة السنة :		
استهلاكات	١,٤٤٣	١,٥١٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	١٩٠	(٥٧٧)
حسابات دائنة أخرى	٥٣٥	(١,٢٧٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٢٣,٤٤٠)	(٢٦,٦٥٣)
<u>الأنشطة الاستثمارية</u>		
قرض البنك التجاري الاردني	(٥٠,٠١٤)	٥٠,٠١٤
دائنون	٥٠,٠٠٠	٠٠٠
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١٤)	٥٠,٠١٤
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(٢٣,٤٥٤)	٢٣,٣٦١
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٢٣,٦٥٤	٢٩٣
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٢٠٠	٢٣,٦٥٤

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 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 لغرض 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 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 للبند 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 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.

بلغ متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي وفقا لتقييمات خبراء عقاريين بتاريخ القوائم المالية مبلغا وقدره (٢,٦٨٠,٦٨٥) دينار أردني كما في ٢٠١٤/١٢/٣١ وعليه فإن فرق القيمة العادلة لهذه الاستثمارات مبلغا وقدره (٩٣,٢٥٣) دينار أردني كما في ٢٠١٤/١٢/٣١

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٤- الممتلكات والمعدات

٢٠١٤/١٢/٣١	الاستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
الكلفة :				
٧,٥٣٥	...	...	٧,٥٣٥	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠,٤٥٦	...	...	١٠,٤٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٣,٢٢٥	...	...	٣,٢٢٥	أجهزة ومعدات كهربائية
١,١٩٤	...	...	١,١٩٤	عدد وأدوات
١٥٠	...	...	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٢٢,٥٦٠	...	...	٢٢,٥٦٠	مجموع الكلفة
الإستهلاكات:				
٧,٥٠٧	...	٢٥	٧,٤٨٢	أجهزة وبرامج حاسوب
٨,٩٠٧	...	١,٠٤٦	٧,٨٦١	أثاث ومفروشات وديكورات
٢,٧٥٣	...	٣٢٣	٢,٤٣٠	أجهزة ومعدات كهربائية
١,١٠٩	...	٤٩	١,٠٦٠	عدد وأدوات
١٤٩	...	...	١٤٩	لوحات مخططات أراضي
٢٠,٤٢٥	...	١,٤٤٣	١٨,٩٨٢	مجموع الاستهلاكات
٣,٥٧٨				القيمة الدفترية الصافية كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٤
٢,١٣٥				كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	٢٠١٤	٢٠١٣
رواتب أجور وملحقاتها	٦,٠٠٠	٦,٠٠٠
إيجار	٥,٠٠٠	٥,٠٠٠
استهلاكات	١,٤٤٣	١,٥١٥
أتعاب مهنية واستشارات	١,٨٦٠	١,٣٤٥
قرطاسيه ومطبوعات	٣٨٧	٣٩٢
برق بريد هاتف	٧٨٨	٦٤٣
مياه وكهرباء	٦٦٨	٨٥٠
دعاية وإعلان	٥٤٨	٤٨٢
الضيافة	٤٦	٤٠٣
رسوم واشتراكات	٧,٣٦٩	٥,٧١٣
الصيانة	٧٠	١٣٩
مصاريف متفرقة	٨٨	١٠٦
المجموع	٢٤,٢٦٧	٢٢,٥٨٨

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية
كما في ٣١ كانون الأول 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 ٢٠١٥/٢/١٤