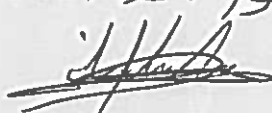




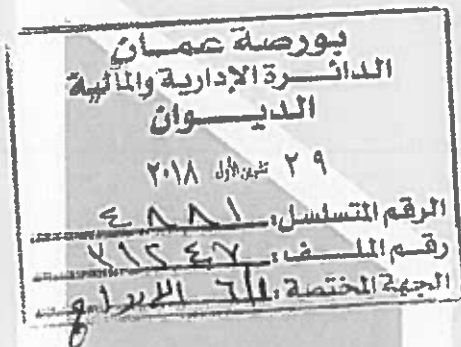
شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م
ARAB INVESTORS UNION CO.FOR REAL ESTATES DEVELOPMENT

To: Jordan Securities Commission Amman Stock Exchange Date:29/10/2018 Subject: Quarterly Report as of <u>30/09/2018</u>	الرقم: ٢٠١٨/١٠١٦/١.هـ السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين السادة بورصة عمان المحترمين التاريخ: ٢٠١٨/١٠/٢٩ الموضوع: التقرير ربع السنوي كما هي في ٢٠١٨/٠٩/٣٠.
Attached the Quarterly Report of ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT as of 30/09/2018	مرفق طيه نسخة من البيانات المالية ربع السنوية لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كما هي بتاريخ ٢٠١٨/٠٩/٣٠
Kindly accept our highly appreciation and respect ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATE General Manager's Signature	وتفضلوا بقبول فائق الاحترام... شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري توقيع المدير العام حوز احمد الرباب 



/ نسخة الى

السادة مركز ايداع الاوراق المالية المحترمين



شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

القوائم المالية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 أيلول 2018

وتقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

شركة

اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

فهرس المحتويات	
رقم الصفحة	البيان
3	تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية
4	قائمة المركز المالي كما في 30 ايلول 2018
5	قائمة الدخل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 ايلول 2018 (غير مدققة)
6	قائمة الدخل الشامل المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 ايلول 2018 (غير مدققة)
7	قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 ايلول 2018 (غير مدققة)
8	قائمة التدفقات النقدية المرحلية للشهور التسعة المنتهية في 30 ايلول 2018 (غير مدققة)
15-9	إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

تقرير مراجعة القوائم المالية المرحلية

السادة أعضاء الهيئة العامة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري المحترمين

(مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

لقد قمنا بتدقيق القوائم المالية المرحلية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري والتي تتكون من قائمة المركز المالي المرحلية كما في 30 ايلول 2018 وقائمة الدخل المرحلية 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 المرحلية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن إعداد 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 المرحلية استنادا الى مراجعتنا , وقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والتي تتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط وإجراء المراجعة للحصول على تأكيدات معقولة فيما إذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

ان 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 فاننا 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 يسترع انتباهنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها من كافة النواحي الجوهرية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 .

Morison KSI - Jordan

عن شركة الحداثة الدولية لتدقيق الحسابات

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

في 17 تشرين الأول 2018

محمد حرب
إجازة رقم (852)



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

قائمة المركز المالي كما في 30 ايلول 2018

(مدققة) 2017	(غير مدققة) 30 أيلول 2018	إيضاح رقم	الموجودات
دينار اردني	دينار اردني		الموجودات المتداولة
5,875	1,063	3	نقد وما في حكمه
4,714	2,281	4	أرصدة مدينة أخرى
10,589	3,344		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
2,526	2,091	5	ممتلكات ومعدات - بالصافي
2,531,859	2,531,859		استثمارات في أراضي
2,534,385	2,533,950		مجموع الموجودات غير المتداولة
2,544,974	2,537,294		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
70,503	75,502		ذمم دائنة
12,447	19,502	6	أرصدة دائنة أخرى
82,950	95,004		مجموع المطلوبات المتداولة
82,950	95,004		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
3,000,000	3,000,000		رأس المال
(537,976)	(557,710)		(الخسائر) المتراكمة
2,462,024	2,442,290		صافي حقوق الملكية
2,544,974	2,537,294		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة تعد جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

1) تأسيس وغايات الشركة

أ. تأسيس الشركة

- تأسست شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري كشركة 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 أردني وتاريخ آخر تعديل 18 ايار 2011.

3,000,000	رأس المال عند التسجيل
3,000,000	رأس المال المصرح به
3,000,000	رأس المال المكتتب به
3,000,000	عدد الاسهم/الحصص
1	قيمة السهم/الحصة

ب. غايات الشركة

- شراء وبيع الاراضي وذلك بعد تطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها وايصال كافة الخدمات اللازمة لها حسب القوانين المرعية.
- استيراد وتصدير.
- تملك الاموال المنقولة وغير المنقولة.
- استثمار اموال الشركة في المجالات العقارية.
- اقتراض الاموال اللازمة لها من البنوك.

ج. هيئة المديرين والمفوضين بالتوقيع

الصفة	هيئة المديرين
عضو مجلس ادارة	فياض احمد عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	علي محمد المرعي
رئيس مجلس ادارة	عون بشير عبد الكريم النابلسي
عضو مجلس ادارة	فوز احمد عبد الكريم النابلسي
نائب رئيس مجلس ادارة	عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي

- تفويض اثنين مجتمعين من السادة رئيس مجلس الادارة السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي ونائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي وعضو مجلس الادارة السيد فوز احمد عبد الكريم النابلسي بالتوقيع على كافة المعاملات المالية و التي تبلغ (50,000) خمسين الف دينار فما دون.
- تفويض السادة رئيس مجلس الادارة السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي و نائب رئيس مجلس الادارة السيد عبد الكريم احمد عبد الكريم النابلسي و عضو مجلس الادارة السيد علي محمد شاهر المرعي مجتمعين بالتوقيع على كافة المعاملات المالية و التي تزيد عن (50,000) خمسين الف دينار.
- تفويض اي من السادة رئيس مجلس الادارة السيد عون بشير عبد الكريم النابلسي و عضو مجلس الادارة السيد علي محمد شاهر المرعي و عضو مجلس الادارة السيد فوز احمد عبد الكريم النابلسي منفرداً بالتوقيع على كافة الامور الادارية و القانونية و غير المالية التي تخص الشركة.

2) السياسات المحاسبية الهامة

أ. أساس 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. أساس 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 قائمة 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.

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 أو فعلي ناتج عن حدث سابق، وان تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

- 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 الاصلي مع المدينين.
- ل. ضريبة الدخل
- تحسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القانون والانظمة والتعليمات.
- م. المعاملات بالعملات الأجنبية
- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الاجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ اجراء المعاملات.
 - يتم ترجمة الموجودات النقدية والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بالدينار الأردني بتاريخ القوائم المالية بأسعار 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 بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة.
 - يتم ترجمة الموجودات و المطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والظاهرة بالقيمة العادلة الى الدينار الأردني بأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة.
 - يتم تسجيل الفروقات الناشئة عن إعادة ترجمة العملات الأجنبية إلى الدينار الأردني في قائمة 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 (2,531,859) دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ (1,270,738) دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ (1,261,121) دينار أردني.

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

2017	30 أيلول 2018	
دينار اردني	دينار اردني	
-	970	نقد وما في حكمه (3)
5,875	93	نقد لدى الصندوق
		نقد لدى البنوك المحلية
5,875	1,063	المجموع
2017	30 أيلول 2018	
دينار اردني	دينار اردني	
-	1,355	أرصدة مدينة أخرى (4)
4,614	826	مصاريف مدفوعة مقدماً
100	100	ذمم موظفين
		تأمينات مستردة
4,714	2,281	المجموع

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

المجموع	لوحات مخططات اراضي	عدد وادوات	اجهزة ومعدات كهربائية	اجهزة وبرامج حاسوب	اثاث ومفروشات	
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	(5) ممتلكات ومعدات - بالصافي
25,886	150	2,106	3,715	9,059	10,856	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018
25,886	150	2,106	3,715	9,059	10,856	الرصيد كما في 30 أيلول 2018
23,360 435	149 -	1,380 102	3,265 36	8,116 297	10,450 -	الإستهلاك المتراكم
23,795	149	1,482	3,301	8,413	10,450	الرصيد كما في 1 كانون الثاني 2018
						إستهلاك الفترة
						الرصيد كما في 30 أيلول 2018
2,091	1	624	414	646	406	صافي القيمة الدفترية
2,526	1	726	450	943	406	كما في 30 أيلول 2018
						كما في 31 كانون الأول 2017

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

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

2017	30 أيلول 2018	
دينار اردني	دينار اردني	
5,785	12,973	(6) أرصدة دائنة أخرى
6,662	6,529	مصاريف مستحقة غير مدفوعة
		امانات اكتتابات المساهمين وأخرى
12,447	19,502	المجموع
30 أيلول 2017	30 أيلول 2018	
دينار اردني	دينار اردني	
4,594	3,981	(7) مصاريف إدارية وعمومية
3,750	3,750	رسوم واشتراكات
2,452	2,313	إيجار
958	1,800	اتعاب مهنية واستشارات
944	1,006	تنقلات
149	776	بريد وبرق وهاتف
483	275	مياه وكهرباء
661	270	دعاية وإعلان
336	243	قرطاسية ومطبوعات
210	130	ضيافة ونظافة
59	105	صيانة
		أخرى
14,596	14,649	المجموع

(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 المراجعة

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

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

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) المصادقة على القوائم المالية

- تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 25 تشرين الأول 2018.