



شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري م.ع.م

ARAB INVESTORS UNION CO. FOR REAL ESTATES DEVELOPING

الرقم : ٢٠٠٩/١ هـ / ٣٩٠
التاريخ : ٢٠٠٩-٠٧-٢٨

SEMI ANNUAL - UNAI - 30/7/2009

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان

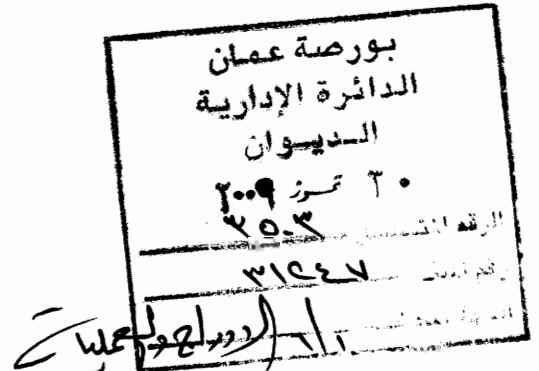
الموضوع : التقرير نصف السنوي للعام ٢٠٠٩

بعد التحية والاحترام :
استناداً لاحكام المادة (٤٣/٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢، نرفق
لكم طيه القوائم المالية المرحلية للستة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩، والتي تم مراجعتها
من قبل مدقق حسابات الشركة حسب الاصول .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

المدير العام
جبريل ابو حنينة

[2]



Email: unaiunai2006@hotmail.com

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 لبيان المركز المالي لشركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩ والبيانات المرحلية للدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ . إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات 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 المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة" . تشتمل عملية مراجعة المعلومات 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 إعدادها ، من كافة النواحي الجوهرية ، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ .

مكتب الرجي للمحاسبة والتدقيق

محمد ياسر الرجي

إجازة رقم (١٩٤)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

١٢ تموز ٢٠٠٩

محمد ياسر عبد الحكيم الرجي

مدقق مجر

إجازة رقم ١٩٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
بيان المركز المالي (مراجعة وغير مدققة)
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

البيان	٢٠٠٩/٦/٣٠	٢٠٠٨/١٢/٣١
دينار	دينار	إيضاح
الموجودات المتداولة		
نقد وما في حكمه	٣٧١٠	١٩٥٩٧
موجودات مالية متوفرة للبيع	٢٩٦٧٥	٣١٤٧١
مصاريف منفوعة مقبلاً وحسابات مدينة أخرى	٩٤٨٢	٤٢٢٦
مجموع الموجودات المتداولة	٤٢٨٦٧	٥٥٢٩٤
موجودات غير متداولة		
استثمارات في أراضي	٣	٢٦٧٦٣٢٠
ممتلكات ومعدات	٤	٢١٧٩٢
مجموع الموجودات غير المتداولة	٢٦٩٥٥١٣	٢٦٩٨١١٢
مجموع الموجودات	٢٧٣٨٣٨٠	٢٧٥٣٤٠٦
المطلوبات وحقوق المساهمين		
مطلوبات متداولة		
دائنون	١٥٠٠٠	٠٠٠
حسابات دائنة أخرى	٨٢٨٠	٩٠٩٦
مجموع المطلوبات المتداولة	٢٣٢٨٠	٩٠٩٦
حقوق المساهمين		
رأس المال	١	٣٠٠٠٠٠٠
التغير المتراكم في القيمة العادلة	(٦١٧٢)	(١٥١١٨)
خسائر متراكمة	(٢٧٨٧٢٨)	(٢٤٠٥٧٢)
مجموع حقوق المساهمين	٢٧١٥١٠٠	٢٧٤٤٣١٠
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٢٧٣٨٣٨٠	٢٧٥٣٤٠٦

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 ٢٠٠٩

للسنة أشهر المنتهية في السنة أشهر المنتهية ايضاح		
٣٠ حزيران ٢٠٠٨ في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩		
<u>الإيرادات:</u>		
إيرادات ارباح موزعة / أسهم	١٢٣٦	٠٠٠
إيرادات فوائد بنكية	٥٦	٢٩٦٣
إجمالي الإيرادات	١٢٩٢	٢٩٦٣
<u>المصاريف:</u>		
خسائر بيع استثمارات مالية	(٢٣٠٢)	٠٠٠
مصاريف إدارية وعمومية	(٣٤٤٧٧)	(٤٥١٩٨)
استهلاك الموجودات الثابتة	(٢٦٦٩)	(٢٦٦٤)
إجمالي المصاريف	(٣٩٤٤٨)	(٤٧٨٦٢)
صافي خسارة الفترة	(٣٨١٥٦)	(٤٤٨٩٩)

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 ٢٠٠٩ (مراجعة وغير مدققة)

للسنة أشهر المنتهية في		
للسنة أشهر المنتهية في		
٣٠ حزيران ٢٠٠٨		
٣٠ حزيران ٢٠٠٩		
البيان		
صافي خسارة الفترة	(٣٨١٥٦)	(٤٤٨٩٩)
ربح موجودات مالية متوفرة للبيع	٨٩٤٦	(١١٢٧)
ربح/خسارة الدخل الشامل	(٢٩٢١٠)	(٤٦٠٢٦)

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 ٢٠٠٩

المجموع	خسائر متراكمة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	رأس المال	البيان
٢٧٥٩٤٢٨	(٢٤٠٥٧٢)	٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
(٣٨١٥٦)	(٣٨١٥٦)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة الفترة
(٦١٧٢)	٠٠٠	(٦١٧٢)	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة
٢٧١٥١٠٠	(٢٧٨٧٢٨)	(٦١٧٢)	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

(٢٨٤٠٧٢١)	(١٥٩٢٧٩)	٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٠٨
(٤٤٨٩٩)	(٤٤٨٩٩)	٠٠٠	٠٠٠	صافي خسارة الفترة
(١١٢٧)	٠٠٠	(١١٢٧)	٠٠٠	التغير في القيمة العادلة
٢٧٩٤٦٩٥	(٢٠٤١٧٨)	(١١٢٧)	٣٠٠٠٠٠٠	الرصيد في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨

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 ٢٠٠٩

البيان	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩	للسنة أشهر المنتهية في ٣٠ حزيران ٢٠٠٨
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة الفترة	(٣٨١٥٦)	(٤٤٨٩٩)
تعديلات على صافي خسارة الفترة :		
استهلاكات	٢٦٦٩	٢٦٦٤
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة :		
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٥٢٥٦)	(٨٢٣٩)
حسابات دائنة أخرى	(٨١٦)	(٦٨٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٤١٥٥٩)	(٥١١٥٨)
الأنشطة الاستثمارية		
شراء/بيع أسهم استثمارات متوفرة للبيع	١٠٧٤٢	(٤٥٦٤٨)
شراء ممتلكات ومعدات	(٧٠)	(١٦٥)
ذمم دائنة	١٥٠٠٠	...
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	٢٥٦٧٢	(٤٥٨١٣)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(١٥٨٨٧)	(٩٦٩٧١)
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	١٩٥٩٧	١٤٢١٧٤
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٣٧١٠	٤٥٢٠٣

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 ٢٠٠٩

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 و الإعمار.

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 الأوراق المالية

تصنف الاستثمارات في الأوراق المالية وفقاً لنية الشركة لهذه الاستثمارات . وتقيم الأوراق المالية المتوفرة للبيع بالقيمة العادلة وتظهر المكاسب والخسائر غير المحققة ضمن حقوق المساهمين ، وعندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة فيجري تقييم الأوراق المالية بالكلفة .

يتم تخفيض القيمة الجارية لكافة الاستثمارات المتوفرة للبيع بالانخفاض غير المؤقت في قيمتها في حال انخفاض القيمة السوقية لها بنسبة ٢٠% فأكثر من التكلفة عند الشراء واستمر هذا الانخفاض لمدة تسعة أشهر فأكثر.

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 ٢٠٠٩

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 :

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 .

معدل الاستهلاك السنوي

سيارات	١٥%
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٥%
آثاث ومفروشات وديكورات	١٠%
أجهزة ومعدات كهربائية	١٠%
عدد وأدوات	٢٥%
لوحات مخططات أراضي	٢٥%

٣- الاستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة ٢٦٧٦٣٢٠ دينار أردني مسجلة باسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١٠٩٩٤٠٠ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١٥٧٦٩٢٠ دينار أردني.

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

٤- الممتلكات والمعدات

٣٠ حزيران/ ٢٠٠٩	الاستبعادات	الإضافات	١ كانون الثاني	
الكلفة :				
١٢٨٥٠	...	...	١٢٨٥٠	سيارات
٣٢٢٥	...	...	٣٢٢٥	أجهزة وبرامج حاسوب
١٠٤٥٦	...	...	١٠٤٥٦	أثاث ومفروشات وديكورات
٧٤٣٥	...	٣٠	٧٤٠٥	أجهزة ومعدات كهربائية
١١٩٤	...	٤٠	١١٥٤	عدد وأدوات
١٥٠	...	...	١٥٠	لوحات مخططات أراضي
٣٥٣١٠	...	٧٠	٣٥٢٤٠	مجموع الكلفة
الإستهلاكات:				
٥٩٤٣	...	٩٦٤	٤٩٧٩	سيارات
٩٨٤	...	١٦١	٨٢٣	أجهزة وبرامج حاسوب
٣٢٤٠	...	٥١٨	٢٧٢٢	أثاث ومفروشات وديكورات
٥٤٦٠	...	٩٢٨	٤٥٣٢	أجهزة ومعدات كهربائية
٣٧٤	...	٦٢	٣١٢	عدد وأدوات
١١٦	...	٣٦	٨٠	لوحات مخططات أراضي
١٦١١٧	...	٢٦٦٩	١٣٤٤٨	مجموع الاستهلاكات
القيمة الدفترية الصافية كما في				
١ كانون الثاني/ ٢٠٠٩				
١٩١٩٣	كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩			

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

٥- المصاريف الإدارية والعمومية

البيان	للسنة أشهر المنتهية في	للسنة أشهر المنتهية في
	٣٠ حزيران ٢٠٠٩	٣٠ حزيران ٢٠٠٨
رواتب أجور وملحقاتها	١٣٩٥٠	١٤٦٨٥
بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة	٠٠٠	١١٥٥٠
إيجار	٦٢٥٠	٦٢٥٠
استهلاكات	٢٦٦٩	٢٦٦٤
أتعاب مهنية واستشارات	٢٥٥٥	٤٧١٠
مصاريف سيارات	٣٥٧	٦٦١
قرطاسيه ومطبوعات	٥٠٥	٦٣٦
هاتف واتصالات	٤٢٢	٤٨٨
مياه وكهرباء	٤١٢	٣٩٨
دعاية وإعلان	٦٦٩	٩٩٨
ضيافة	٨٩	٧١
ضريبة الدخل	٣	١٨٧
رسوم واشتراكات	٧٠٢٤	٢٨٧٣
مصاريف مواصلات	١٠٨	٤٣١
صيانة	٣٦٣	٢٠٥
مصاريف متفرقة	١٠٣٧	١٠٥٥
مكافأة نهاية الخدمة	٧٣٣	٠٠٠
المجموع	٣٧١٤٦	٤٧٨٦٢

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
شركة مساهمة عامة محدودة
الإيضاحات حول القوائم المالية المرحلية
كما في ٣٠ حزيران ٢٠٠٩

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 ٢٥ تموز ٢٠٠٩