

Fs. UNAS- 27/3/2008

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

٩

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري (و هي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وكل من قائمة الدخل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى .

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 او عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان ننتقد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط و اجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض للعادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة اتحاد المستثمرين العرب للتطوير العقاري كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ وادائها 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 بالمصادقة عليها .

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٠ شباط ٢٠٠٨

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

الميزانية العمومية

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

(بالدينار الأردني)

٢٠٠٦	٢٠٠٧	إيضاح	الموجودات
			موجودات متداولة
٢٢٤,٦٢٧	١٤٢,١٧٤		نقد وما في حكمه
٥,٣٣٨	٥,٣٤٣		مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٢٩,٩٦٥	١٤٧,٥١٧		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٢,٦٧٥,٣٢٠	٢,٦٧٦,٣٢٠	٣	إستثمارات في أراضي
٣١,٤٨٠	٢٦,٩٦٤	٤	ممتلكات ومعدات
٢,٧٠٦,٨٠٠	٢,٧٠٣,٢٨٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢,٩٣٦,٧٦٥	٢,٨٥٠,٨٠١		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
١٦,٣٢٣	١٠,٠٨٠		حسابات دائنة أخرى
١٦,٣٢٣	١٠,٠٨٠		مجموع المطلوبات المتداولة
			حقوق المساهمين
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
(٧٩,٥٥٨)	(١٥٩,٢٧٩)		خسائر متراكمة
٢,٩٢٠,٤٤٢	٢,٨٤٠,٧٢١		مجموع حقوق المساهمين
٢,٩٣٦,٧٦٥	٢,٨٥٠,٨٠١		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

إن 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 ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

للفترة من ١٠ نيسان ٢٠٠٦ (التأسيس) لغاية ٣١ كانون الأول		ايضاح	
٢٠٠٦	٢٠٠٧		
			الإيرادات:
٤٩,٦٥٧	١٣,٤٢٣		إيرادات فوائد بنكية
٤٩,٦٥٧	١٣,٤٢٣		إجمالي الإيرادات
			المصاريف:
(٨٧,٣٣٠)	-	٥	مصاريف التأسيس
(٤١,٨٨٥)	(٩٣,١٤٤)	٦	مصاريف إدارية وعمومية
(١٢٩,٢١٥)	(٩٣,١٤٤)		اجمالي المصاريف
(٧٩,٥٥٨)	(٧٩,٧٢١)		صافي خسارة السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

المجموع	خسائر متراكمة	رأس المال	إيضاح	
٣,٠٠٠,٠٠٠	-	٣,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
(٧٩,٥٥٨)	(٧٩,٥٥٨)	-		صافي خسارة الفترة
٢,٩٢٠,٤٤٢	(٧٩,٥٥٨)	٣,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦
(٧٩,٧٢١)	(٧٩,٧٢١)	-		صافي خسارة السنة
٢,٨٤٠,٧٢١	(١٥٩,٢٧٩)	٣,٠٠٠,٠٠٠		الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧

إن 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 ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

للفترة من ١٠ نيسان ٢٠٠٦ (التأسيس) لغاية ٣١ كانون الأول ٢٠٠٦		٢٠٠٧	
			الأنشطة التشغيلية
	(٧٩,٥٥٨)	(٧٩,٧٢١)	صافي خسارة السنة
			تعديلات على صافي خسارة السنة:
	٢,٧٩٨	٥,٣١٣	استهلاكات
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
	(٥,٣٣٨)	(٥)	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
	١٦,٣٢٣	(٦,٢٤٣)	مصاريف مستحقة
	(٦٥,٧٧٥)	(٨٠,٦٥٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الإستثمارية
	(٢,٦٧٥,٣٢٠)	(١,٠٠٠)	إستثمارات في أراضي
	(٣٤,٢٧٨)	(٧٩٧)	شراء ممتلكات ومعدات
	(٢,٧٠٩,٥٩٨)	(١,٧٩٧)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
			الأنشطة التمويلية
	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	تسديد رأس المال
	٣,٠٠٠,٠٠٠	-	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التمويلية
	٢٢٤,٦٢٧	(٨٢,٤٥٣)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
	-	٢٢٤,٦٢٧	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
	٢٢٤,٦٢٧	١٤٢,١٧٤	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

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 و التجارة تحت الرقم (٣٩٨) . و إن رأسمال الشركة المصرح به و المدفوع يبلغ ٣,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، بقيمة اسمية قدرها دينار أردني للسهم الواحد .
يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إمتلاك و شراء و إستثمار العقارات و الأراضي و ذلك بعد تطويرها و تنظيمها و تحسينها ، وإقامة و إنشاء مشاريع الاسكان و الإعمار .
إن مركز عمل الشركة الرئيسي في مدينة عمان .

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

لقد تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عنها وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة ، إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو التالي:-

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

الإستثمارات في الأراضي و العقارات

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب المعيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيدها إستثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الإستثمارات العقارية بشكل موثوق ، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيدها إستثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ١٦/١٢/٢٠٠٧.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المترابطة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري إحتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقسمة وذلك باستعمال طريقة القسط الثابت . إن نسبة الإستهلاك للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي

سيارات	١٥%
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٥%
أثاث ومفروشات وديكورات	١٠%
أجهزة كهربائية	٢٥%
عدد وادوات	١٠ - ١٥%
لوحات مخططات أراضي	٢٥%

شركة اتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

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 الدخل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام طريقة القسط الثابت.

٣- الإستثمارات في الأراضي

يتمثل هذا البند في قيمة أراضي بقيمة ٢,٦٧٦,٣٢٠ دينار أردني مسجلة بأسم الشركة بموجب سندات تسجيل بمبلغ ١,٠٩٩,٤٠٠ دينار أردني وبموجب وكالات غير قابلة للعزل بمبلغ ١,٥٧٦,٩٢٠ دينار أردني. بلغ متوسط القيمة العادلة للإستثمارات في الاراضي ، وفقا لتقييمات خبراء عقارين بتاريخ القوائم المالية مبلغاً وقدره ٣,٤٣٥,٠٠١ دينار أردني وعليه فأن فرق القيمة العادلة لهذه الإستثمارات مبلغاً وقدره ٧٥٨,٦٨١ دينار أردني.

٤- الممتلكات والمعدات

الكلية :	١ كانون الثاني	إضافات	إستبعادات	٣١ كانون الأول
سيارات	١٢,٨٥٠	-	-	١٢,٨٥٠
أجهزة وبرامج حاسوب	٦,٨٦٠	٣٨٠	-	٧,٢٤٠
أثاث ومفروشات و ديكورات	١٠,٠٨١	٣٧٥	-	١٠,٤٥٦
أجهزة كهربائية	٣,٢٢٥	-	-	٣,٢٢٥
عدد وأدوات	١,١١٢	٤٢	-	١,١٥٤
لوحات ومخططات أراضي	١٥٠	-	-	١٥٠
مجموع الكلفة	٣٤,٢٧٨	٧٩٧	-	٣٥,٠٧٥
الإستهلاكات:				
سيارات	١,١٢٧	١,٩٣٢	-	٣,٠٥٩
أجهزة وبرامج حاسوب	٨٦٧	١,٨١٠	-	٢,٦٧٧
أثاث ومفروشات و ديكورات	٦٣٩	١,٠٥١	-	١,٦٩٠
أجهزة كهربائية	١٥١	٣٣٦	-	٤٨٧
عدد وأدوات	٦	١٤٨	-	١٥٤
لوحات ومخططات أراضي	٨	٣٦	-	٤٤
مجموع الإستهلاكات	٢,٧٩٨	٥,٣١٣	-	٨,١١١
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني	٣١,٤٨٠			
القيمة الدفترية الصافية كما في ٣١ كانون الأول				٢٦,٩٦٤

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٥- مصاريف التأسيس

للفترة من ١٠ نيسان ٢٠٠٦ (التأسيس) ولغاية ٣١ كانون الأول		
٢٠٠٦	٢٠٠٧	
٣١,٦٢٠	-	رسوم حكومية لتسجيل الشركة
٤,٠٠٠	-	إعداد دراسات الجدوى ونشرة الإصدار
٦,٩٦٠	-	أتعاب استشارات التأسيس
٥,٢٦٠	-	أتعاب قانونية
٣١,٠٨٠	-	أتعاب البنوك عن إستقبال الإكتتاب لديها
٥,٥٢٠	-	إعلانات (حسب القانون)
٢,٨٩٠	-	قرطاسية ومطبوعات
٨٧,٣٣٠	-	

٦- المصاريف الإدارية والعمومية

للفترة من ١٠ نيسان ٢٠٠٦ (التأسيس) ولغاية ٣١ كانون الأول		
٢٠٠٦	٢٠٠٧	
١٦,٩٨٨	١٨,٨٩٤	رواتب وأجور وملحقاتها
-	٢٥,٨٠٠	بدل نفقات اعضاء مجلس الإدارة
٨,٣٣٣	١٢,٤٩٦	إيجار
٢,٧٩٨	٥,٣١٣	استهلاكات
٢,٩٣٥	١٧,٧٢٠	أتعاب مهنية واستشارات
٢,٢١٩	١,٩١٣	مصاريف سيارات
١,١٩٩	٣٠٠	قرطاسية ومطبوعات
١,٢٠٩	١,٩٠٤	هاتف واتصالات
٦٧١	٨٧٩	مياه وكهرباء
٧٨٣	٧٨	دعاية وإعلان
٥٤٦	١٩٧	ضيافة
٢,٠٣٠	٦٦٦	ضريبة دخل
٩٥٤	٦,٠٧٣	رسوم واشتراكات
١٠٠	٣٦١	مصاريف مواصلات
-	٢٧٠	صيانة
١,١٢٠	٢٨٠	مصاريف متفرقة
٤١,٨٨٥	٩٣,١٤٤	

شركة إتحاد المستثمرون العرب للتطوير العقاري
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧
(بالدينار الأردني)

٧- رواتب ومزايا مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا

للفترة من ١٠ نيسان ٢٠٠٦ (التأسيس) ولغاية ٣١ كانون الأول	
٢٠٠٦	٢٠٠٧
-	٢٥,٨٠٠
١٣,٥٠٠	٩,٥٠٠

بدل نفقات أعضاء مجلس الإدارة
الرواتب التي نقاضها المدير العام

٨- المعاملات مع جهات ذات علاقة

خلال عام ٢٠٠٦ قامت الشركة بشراء ما مساحته ٨٠ دونم من حصص احمد عبد الكريم النابلسي رئيس مجلس الإدارة من أراضي
حسبان وناغور بقيمة ١,٢٠٠,٠٠٠ دينار أردني بموجب وكالة غير قابلة للعزل باسم الشركة.

٩- القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

١٠- ادارة المخاطر

تشمل المخاطر التي يمكن ان تتعرض لها الشركة على مخاطر الائتمان ، والتي يتم ادارتها من قبل الشركة كما يلي:

مخاطر الائتمان :

تحفظ الشركة بالأرصدة النقدية لدى مؤسسات مصرفية ذات ملاءة جيدة .

١١- المصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠ شباط ٢٠٠٨ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم
المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين .