

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

7

التقرير السنوي السابع

للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٣/١٢/٣١



صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني ابن الحسين المعظم

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي السابع ٢٠١٣

مجلس الإدارة الرئيس

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

نائب الرئيس

سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

الأعضاء

المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض

المهندس عوني باير عيد السليمان

الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب

المدير العام

الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

مدققي الحسابات

الاقصى لتدقيق الحسابات

تقرير مجلس الإدارة عن عام ٢٠١٣

أ - كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين الكرام ،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يسعدني أن أرحب بكم باسمي وباسم أعضاء مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م ، لنقدم لهيئتكم الكريمة التقرير السنوي السابع للشركة، والذي يعرض خلاصة أعمال الشركة وحساباتها الختامية للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون أول ٢٠١٣ ، وأهم إنجازات الشركة خلال تلك السنة إضافة إلى الخطط والرؤيا المستقبلية للعام ٢٠١٤ ، على أمل من الله العلي القدير أن يكون هذا الاجتماع بمثابة انطلاقة جديدة تحمل في طياتها الخير والنماء المرتقب في السنوات القادمة إن شاء الله.

يتأثر قطاع العقارات بالظروف الاقتصادية المحلية والاقليمية بشكل كبير وتؤثر أسعار الأراضي وأسعار مواد البناء سلباً أو ايجاباً على الإستثمار في هذا القطاع كما أن معدلات الفوائد ومعدلات النمو السكاني وتغير الأنظمة والتعليمات لها أثر كبير ، وقد مر سوق العقار في المملكة بمراحل من الضعف مما يجعل هذا السوق خاضعاً لظروف داخلية وخارجية متعددة منها ما هو مرتبط بالنمو الاقتصادي في المملكة ومنها ما هو مرتبط بالظروف السياسية في دول الجوار، ورغم أن قطاع العقار في الاردن يعاني حالياً من تباطؤ وركود عام ونقص في السيولة وزيادة في عروض المكاتب والشقق والفلل مما أوقع العديد من الشركات العقارية في أزمات مالية زاد من صعوبتها تشدد البنوك في فتح تسهيلات جديدة للشركات العقارية، مما دفع مجلس الإدارة الى إعادة النظر في خطط واستراتيجيات الشركة، باتخاذ سياسة متحفظة وحريصة في الاستثمار وتنفيذ المشاريع بشكل خاص ، كما حرصت إدارة الشركة على بذل كل الجهود الممكنة لتحسين الأداء المالي للشركة باتخاذ مجموعة من الخطوات المتحفظة ، منها إعادة تبويب وتصنيف الأراضي ضمن مشاريع ودراسة مدى جدواها، إضافة إلى محاولات الإدارة الفعلية لتعديل المحفظة المالية وتطبيق إدارة المخاطر بصورة تضمن حفظ حقوق المساهمين.

لذا فقد كان لصعوبة الظروف الاقتصادية بشكل عام والتراجع الكبير والمستمر بالنشاط العقاري بشكل خاص الأثر الأكبر على نتائج الشركة، إضافة إلى عدم بيع أية مخططات أراض خلال هذا العام ، كما جرى العمل على إعادة هيكلة محفظة الشركة في سوق عمان المالي لتخفيض محافظتها نتيجة ضغط الوسطاء لتجنب خسائر كبيرة. قامت ادارة الشركة باعداد المخططات الهندسية لمشروع طبربور المنوي البدء به ببناء المباني السكنية المستقلة على شكل شقق سكنية حال توفر السيولة النقدية ، وان الخطة المستقبلية تقوم على تطوير محافظ الشركة العقارية ، والعمل بشكل مركز بالبحث عن فرص استثمارية ذات جدوى اقتصادية عن طريق دراسة ووضع الخطط لإدارة أصول وموارد الشركة لتجنيبها أية مخاطر، وبذل أقصى الجهد للحصول على شريك ممول او جهة تمويلية لتنفيذ مشاريع الشركة التي تم التحضير لها ودراسة جدواها بشكل ايجابي لتعظيم الفرص التي تمكنها من استئناف عملها كمطور عقاري .

لا يسعني إلا أن أقدم بالشكر الجزيل لزملائي أعضاء مجلس الإدارة وزملائي وزميلاتي العاملين في شركتكم على جهودهم المتواصلة لخدمة أهداف الشركة، كما أقدم بالشكر الجزيل لحضوركم هذا الاجتماع ودعمكم ومؤازرتكم ، وعلى الثقة التي منحتونا إياها ، متأملي بتحسين الأوضاع الاقتصادية للإنطلاق بخططنا الاستثمارية بثقة وثبات وبما يضمن تحقيق أفضل نتائج ممكنة، وفقنا الله جميعاً لما فيه خدمة المصلحة العامة في ظل الراية الهاشمية .

الدكتور عاطف عيسى

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

ب - تقرير مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسر مجلس إدارة شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة أن يقدم لكم البيانات المالية للفترة المنتهية بتاريخ ٢٠١٣/١٢/٣١ إضافة إلى الإيضاحات التفصيلية الخاصة بالحسابات الختامية وكافة البنود المطلوبة طبقاً لتعليمات الإفصاح .

أولاً:

أ - وصف لانشطة الشركة الرئيسية:

نشاط الشركة الرئيس هو الاستثمار في المجال العقاري والذي يشمل شراء وبيع العقارات وشراء العقارات بغرض تاجيرها كما يشمل شراء الاراضي وفرزها بغرض بيعها او بناء المشاريع والمجمعات السكنية والتجارية عليها ثم بيعها او تاجيرها .

غايات الشركة:

أن تتبع وتشترى وتستاجر وتبادل وتؤجر مباشرة و / او بطريقة التاجير التمويلي وترهن وتفلك الرهن او تقتني باية صورة اخرى اية اموال منقولة او غير منقولة او اية حقوق او امتيازات تراها لازمة لغايات الشركة بما في ذلك اية اراض او ابنية او الات او معامل او وسائل نقل او بضائع وان تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الابنية او الاشغال حيثما يكون ضروريا او ملائما لغايات الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية. استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجاتها او التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الاوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها ان تستثمر اموالها في الودائع والمحافظة الاستثمارية . تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/او تاسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة .

ب - أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين في كل منها:

يقع مركز الشركة الرئيسي في عمان ش. الجاردنز ولا توجد فروع أخرى للشركة، وبلغ عدد الموظفين (٤) في ٢٠١٣/١٢/٣١.

ج - حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:-

بلغ حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة (١٠,٢٢٨,٤٣١) دينار والتي تمثل مجموع استثمارات الشركة في محفظة متنوعة من الأراضي (الاراضي تظهر في الميزانية بالكلفة) بالإضافة إلى بعض الاستثمارات المتنوعة في محافظ الأسهم وفي الشركة الحليفة (شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية ، م.ع.م) .

ثانياً: الشركات التابعة والحليفة :
أ. لا يوجد شركات تابعة للشركة .

ب. الشركات الحليفة وطبيعة عملها ومجالات نشاطها:

- (شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية)

بلغت نسبة استثمار الشركة في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية (شركة حليفة رأسمالها البالغ اربعة ملايين دينار) ما نسبته (٢٥ , ٣٦١ %) تقريبا كما ٢٠١٣/١٢/٣١ علما بان هذه الشركة الحليفة تم تسجيلها بوزارة الصناعة والتجارة بتاريخ ٢٠٠٧/٣/٧ رقم (٤٣١) وحصلت على حق الشروع بالعمل في ٢٠٠٧/٧/٣ ومن نشاطاتها

١ - المساهمة بشركات أخرى .

٢ - تملك أراضي لتنفيذ غايات الشركة .

٣ - إنشاء مجمعات تجارية وتأجيرها بدون فوائد ربوية .

٤ - بناء المجمعات الصناعية وبيعها بدون فوائد ربوية .

٥ - إدارة وتشغيل وصيانة العقارات وتأجيرها .

- رأسمال الشركة اربعة ملايين دينار مملوكة بنسبة (٢٥ , ٣٦١ %) لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
- يقع مركزها الرئيسي في (عمان - الأردن) وعدد موظفيها موظف واحد ولا يوجد لها فروع أخرى ولا يوجد لها اية شركات تابعة

ثالثاً:

أ. بيان بأسماء أعضاء مجلس الادارة :-

الاسم	المنصب
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام
سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة
المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة
المهندس عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة
الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب	عضو مجلس الإدارة

ب. بيان بأسماء ورتب أشخاص الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية بالشركة:-

الاسم	المنصب
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام
السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي

ج . نبذة تعريفية عن اعضاء مجلس الادارة ورتب اشخاص الادارة العليا ذوي السلطة التنفيذية بالشركة :

١- الدكتور عاطف محمد احمد عيسى

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام تاريخ العضوية : ٢٢/٤/٢٠١٣ ، مواليد عام : ١٩٦١ / السلط
الشهادات العلمية :

- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الموصل / العراق عام ١٩٨٤.
- ماجستير ادارة اعمال وماجستير هندسة مدنية - جامعات ولاية اوهايو الحكومية / الولايات المتحدة الامريكية عام ١٩٩٥ .
- دكتوراه هندسة مدنية - جامعة ايلينوي الحكومية ، شيكاغو / الولايات المتحدة ٢٠٠٢. الخبرات العملية :
- إدارة الشركات والمحافظ الاستثمارية والمالية والاقتصادية والعقارية في كل من : امريكا ، كندا ، السعودية ، السودان ، الامارات بالإضافة الى الاردن .
- حضر العديد من الدورات والندوات والمؤتمرات المتخصصة والادارة الاستراتيجية والاعمال المصرفية .
- خبرات عملية متعددة في شركات وقطاعات هندسية متنوعة .
- عضو جمعيات مهنية محلية وعالمية مرموقة .
- رئيس مجلس الإدارة لشركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية منذ تاسيسها عام ٢٠٠٧ ولتاريخه.

٢- سعادة السيد رسمي خضر محمد الملاح

نائب رئيس مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٢/٤/٢٠١٣ ، مواليد عام : ١٩٥٨ / اربد الشهادات العلمية :
• ماجستير في ادارة الاعمال - جامعة تكساس - دلاس / الولايات المتحدة الامريكية عام ١٩٩٦ .
الخبرات العملية :

- نائب سابق في البرلمان الاردني .
- رئيس هيئة مديرين في عدة شركات ومصانع ومطاعم في الولايات المتحدة الامريكية من عام (١٩٨٢ - ٢٠٠٥) :
- مطاعم سونك درايف ان وشركة المواد الغذائية (بفالفود) - تكساس.
- مصانع السجاد الامريكية - تكساس ، فلوريدا ، اريزونا ، اركنسون .
- شركة الاستثمارات المالية الاسلامية - تكساس ، كاليفورنيا وأريزونا .
- رئيس هيئة مديرين :

- المؤسسة الحديثة للتجارة والتمويل (سيلر فود) عام ٢٠٠٣

- مدارس الافاق المضيئة ٢٠٠٥

- مصنع عمان للورق الصحي (برايم) عام ٢٠٠٦

- شركة الملاح للاستشارات ٢٠٠٧

٣- المهندس ميسون شاكر شكري ابو عوض

- عضو مجلس الادارة ، تاريخ العضوية : ٢٠١٣/٤/٢٢ ، مواليد عام : ١٩٧١ / عمان الشهادات العلمية :
- بكالوريوس هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام ١٩٩٤ .
 - ماجستير هندسة كيميائية - الجامعة الاردنية عام ١٩٩٨ .
 - تحضر لرسالة الدكتوراه في الهندسة - جامعة ولاية ينوي الحكومية - شيكاغو / الولايات المتحدة الامريكية .
- الخبرات العملية :

- خبرات هندسية واستثمارية متنوعة في الاردن والولايات المتحدة الامريكية.
- دورات ومحاضرات ومؤتمرات علمية وهندسية واستثمارية في الاردن والخارج .
- عضو مجلس ادارة في مجموعة من الشركات محليا وعالميا .
- خبرات استثمارية متنوعة خصوصا في مجال الاستثمارات العقارية .

٤ - المهندس عوني باير عيد السليمان

- عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٠١٣/٤/٢٢ ، مواليد عام : ١٩٥٤ / حرثا الشهادات العلمية :
- بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة الاسكندرية / جمهورية مصر العربية عام ١٩٨٠ .
- الخبرات العملية :

- مدير مشاريع ومسؤول المتابعة الفنية للمشاريع لدى شركات مقاولات في السعودية خلال الفترة (١٩٨٣-٢٠٠٠) .
- مدير لشركة النورين المحدودة للتجارة والاستثمار والمقاولات/ شركة مقاولات سعودية /السودان من (٢٠٠٣ - ٢٠٠٦) .
- شريك في شركة اسكان والعمل في المشاريع العقارية والهندسية في الاردن من العام ٢٠٠٦ وحتى تاريخه .

٥- الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب

- عضو مجلس الإدارة ، تاريخ العضوية : ٢٠١٣/٤/٢٢ ، مواليد عام : ١٩٥٥ / الكورة - اربد
- الشهادات العلمية :

- بكالوريوس وماجستير ودكتوراه في القانون - الجامعة اللبنانية (١٩٨٠ - ٢٠٠٠) .
- الخبرات العملية :

- مدير عام لدى محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن (١٩٨٦ - ١٩٩١) .
- مدير الدائرة القانونية / وزارة المالية / الجمارك في عمان - الاردن من (١٩٩٥ - ١٩٩٣) .
- قاضي في محكمة الجمارك البدائية في عمان - الاردن (١٩٩٤ - ١٩٩٧) .
- استاذ القانون المدني في جامعة الاسراء - الاردن (١٩٩٦ - ٢٠٠٤) .
- عضو هيئة مديرين ورئيس اللجنة المالية والقانونية في شركة السنايل الدولية للتعليم ومدارس الحصاد التربوي .

د - بيان بأسماء الأشخاص المطلعين في الإدارة العليا ونبذة عنهم :-

الاسم والمنصب	الشهادات العلمية	الخبرات العملية
١ . اكرم حسن علي صايغ مواليد عمان - الاردن عام ١٩٧٦ المدير المالي	بكالوريوس محاسبة جامعة العلوم التطبيقية ١٩٩٩	- مدير مالي : شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية من ٢٠٠٧ ولتاريخه . - قائم باعمال المدير المالي : شركة الكفاءة للاستثمارات المالية والاقتصادية من ٢٠٠٧ وحتى تاريخه . - رئيس قسم المحاسبة : شركة البلاد للخدمات الطبية م.ع.م مستشفى الاستقلال من ٢٠٠٤ الى ٢٠٠٧ - محاسب رئيسي : مستشفى سعد التخصصي - السعودية / الخبر من ٢٠٠٢ الى ٢٠٠٤ . - محاسب : البنك الإسلامي الأردني من ٢٠٠٠ الى ٢٠٠٢ - محاسب : الشركة العربية الدولية للتعليم و للاستثمار - جامعة العلوم التطبيقية من ١٩٩٩ الى ٢٠٠٠ .

رابعاً: بيان بأسماء مالكي الأسهم الذين تزيد أسهمهم عن (٥ ٪) فأكثر من رأسمال الشركة :

الاسم	عدد الاسهم ٢٠١٣	النسبة	عدد الاسهم ٢٠١٢	النسبة
د. عاطف محمد احمد عيسى	٢,٠٩٥,٨٥٥	١٧,٤٦٥ ٪	٢,٠٧٣,١٥٠	١٧,٢٧٦ ٪
رباح جمعة محمود ذياب	١,٤٢٥,٦٩٨	١١,٨٨١ ٪	١,٤٢٦,١٩٨	١١,٨٨٥ ٪
انور محمد احمد عيسى	٨٧٢,٥٦٦	٧,٢٧١ ٪	٨١٧,٣٣٤	٦,٨١١ ٪

خامساً:

الوضع التنافسي للشركة في القطاع الخاص بالاستثمارات العقارية:

ان طبيعة عمل الشركة ونشاطاتها فإنها لا تعمل في جو من التنافس، كما يصعب تحديد حصة الشركة من السوق محلياً أو خارجياً .

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً أو خارجياً :

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين (محلياً أو خارجياً) يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و المبيعات

سابعاً: الحماية الحكومية أو الامتيازات التي تتمتع بها الشركة بموجب القوانين والأنظمة أو غيرها

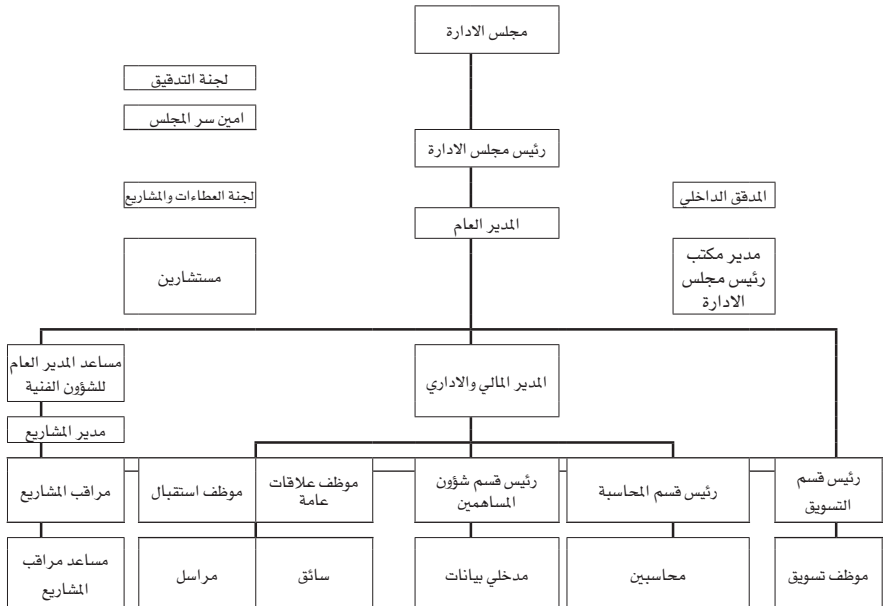
لا تتمتع الشركة أو أي من منتجاتها بأية حماية حكومية أو امتيازات أو براءات اختراع أو حقوق امتياز.

ثامناً: القرارات الصادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها التي لها اثر مادي على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية:

- لم تصدر أي قرارات عن الحكومة أو المنظمات الدولية لها أثر مادي على عمل الشركة .
- لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة .

تاسعاً :

الهيكل التنظيمي المستهدف للشركة



ب - عدد موظفي الشركة وفئات مؤهلاتهم :

بلغ عدد موظفي الشركة (٤) موظفين من مختلف المؤهلات والخبرات. وقد بلغ معدل دوران الموظفين خلال الاثني عشر شهرا لعام ٢٠١٣ بنسبة صفر شهريا. حيث تم توزيعهم حسب الفئات التالية :

الدكتوراه : موظف واحد # البكالوريوس : موظف واحد # الدبلوم : موظفين اثنين # الاجمالي : اربعة موظفين

ج - برامج التاهيل والتدريب لموظفي الشركة :

لم تقوم الشركة باجراء أي برامج تاهيل وتدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية .

عاشراً: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

ان المخاطر التي تتعرض لها الشركة كونها شركة تعمل في مجال التطوير العقاري تكمن في الدرجة الأولى بانخفاض مستوى الطلب على الأراضي المطورة والمشاريع العقارية الأخرى كما أن هناك مخاطر تتلخص بالانخفاض المحتمل لقيمة الاستثمارات العقارية في الفترة القادمة إلا أن هذه المخاطر لا تقتصر على شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية وحدها بل تؤثر على القطاع العقاري بالكامل ، وذلك لأنها مرتبطة بشكل أساسي بالظروف السائدة في جميع دول العالم ومنها الأردن والذي ينعكس على القدرة الشرائية للمواطنين بالإضافة الى حرص المستثمرين للإنفاق على مشاريع عقارية جديدة ، إلا أن الشركة تسعى بتنوع استثماراتها وشرائها الاستراتيجية وتنوع مصادر دخلها وبالتالي العمل على تقليص هذه المخاطر بشكل كبير.

الحادي عشر: الإنجازات ووصف للأحداث الهامة لعام ٢٠١٣

١. تم إعداد الدراسات والجدوى الاقتصادية لمشروع طبربور السكني ، كما تم اعداد المخططات الإنشائية للشقق بالتعاون مع مكاتب هندسية ، إضافة الى قيام الشركة بوضع خطط واستراتيجيات تسويقية مدروسة لإتمام عملية بيع المشروع حال البدء بتنفيذه ، والأُن يتم ترتيب تمويل لتنفيذ هذه المشاريع سواء عن طريق شراكات مع مستثمرين أو تمويل مرابحه من قبل البنوك.

٢. ما زالت الشركة تتبع سياسة تقليص النفقات والمصاريف تماشياً مع الظروف الإقتصادية التي تمر بها.

٣. تمكنت الإدارة والحمد لله من تخفيف قيمة الخسائر والبالغ قيمتها (٢٦٢,٨٧٥) الف مقارنة بالعام الذي سبقه والبالغ قيمتها (٦٣٧,٠٨٨) ألف، مع العلم بأن الجزء الأكبر من هذه الخسائر عبارة عن أخذ مخصص لإستثمارنا في شركة الراجحي كخسارة تدني بقيمة (١١٧,٠٠٠) دينار.

٤. تم العمل على تحديث الأنظمة تماشياً مع حوكمة الشركات .

الثاني عشر: الاثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدث خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي:

لا يوجد أي اثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدث خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

الثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار إغلاق الأوراق المالية:-

البيان	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩
الأرباح (الخسائر) المحققة قبل المخصصات	(٢٦٠,٨٠٤)	(٦٣٤,٤٠٥)	(٩٢٣,٨٦٨)	(١٧٧,٧٤٧)	٢٤٢,١٧٧
الأرباح الموزعة	-----	-----	-----	-----	-----
صافي حقوق المساهمين	١٠٠,٣٧٢,٦١٥	١٠٠,٦٣٥,٤٩١	١١,٢٧٢,٥٧٩	١٢,٣٠٢,٠٢٥	١٢,٤٧٩,٧٧٢
اسعار الاوراق المالية	٠,٥٤	٠,٥٧	٠,٦١	٠,٤٧	٠,٥٩

الرابع عشر:

تحليل المركز المالي للشركة ونتائج اعمالها خلال السنة المالية :

المؤشرات المالية / تحليل المركز المالي

البيان	٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩
نسبة التداول (الأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة)	٢٠٨,١٧ %	٥٧ %	٨ %	٨ %	١٣ %
نسبة السيولة السريعة ((أصول متداولة سريعة التحول الى نقد) إلى خصوم متداولة)	٢٠٨,١٧ %	٥٧ %	٨ %	٨ %	١٣ %
نسبة صافي الربح إلى الإيرادات التشغيلية	(٦٤,٥) %	(٣٦٩) %	(٢١٩) %	(٩٤) %	٥٢ %
نسبة صافي الربح إلى مجموع الموجودات (العائد على الاستثمار)	(٢,٤٨) %	(٥,٨١) %	(٧,٨٤) %	(١,٣٥) %	١,٧٣ %
نسبة صافي الربح إلى حقوق المساهمين (العائد على حقوق المساهمين)	(٢,٥١) %	(٥,٩٦) %	(٨,٢٠) %	(١,٤٤) %	١,٨٦ %
القيمة الدفترية للسهم (حقوق المساهمين / عدد الاسهم المكتتب بها)	٠,٨٦	٠,٨٩	٠,٩٤	١,٠٣	١,٠٤
نسبة مجموع المطلوبات إلى إجمالي الموجودات (نسبة المديونية)	١,٢٦ %	٢,٦٥ %	٤,٣٣ %	٦,٣٧ %	٦,٨٤ %

الخامس عشر: الخطة المستقبلية :-

- مع الاستمرار في تبني الغايات والاهداف العامة التي تأسست الشركة من أجلها:-
- الاستمرار في البحث عن الفرص الاستثمارية ذات المردود العالي سواء في المملكة أو خارجها وذلك من خلال دراسة الفرص المتاحة في السوق.
- العمل على تحسين وضع المحافظ الاستثمارية للشركة سواءً المالية منها أو العقارية وذلك بالتركيز على الدخول في استثمارات جديدة تشغيلية.
- زيادة التوسع في قاعدة الاستثمارات غير العقارية على المستوى المحلي بما يضمن تنوع مصادر الدخل للشركة.
- العمل على تسويق الأراضي والعقارات التي تمتلكها الشركة سواءً بالبيع المباشر للمواطنين أو بالدخول في شراكات استراتيجية مع مستثمرين محليين و/أو خارجيين.
- سعي الإدارة بالبدء بفكرة إنشاء شركة تطوير عقاري لغايات عدة، من شأنها العمل على تطوير أراضي الشركة المملوكة في محفظتها العقارية، وبناء مجمعات سكنية تملكها الشركة أو بالمشاركة مع الغير، خصوصاً مشروع طبربور الإسكاني والذي سيقدم أرباح مجزية إن شاء الله تعالى وفقاً لدراسة جدواه الاقتصادية الأخيرة.

السادس عشر:

مقدار أتعاب التدقيق للشركة والأتعاب الأخرى:

بلغت أتعاب مدققي حسابات الشركة السادة مكتب الاقصى لتدقيق الحسابات مبلغ (١,٣٩٢) دينار شاملة ضريبة المبيعات .

السابع عشر:

أ - بيان بأسماء ورتب وملكيات اعضاء مجلس الادارة وأقاربهم:

	الاسم	المنصب	الجنسية	الاقرباء	اسهم ٢٠١٣	اسهم ٢٠١٢	صلة القرابة
١	عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الادارة مدير عام	الاردنية		٢,٠٩٥,٨٥٥	٢,٠٧٣,١٥٠	
			الاردنية	ميسون شاكر ابو عوض	٤٣٨,٠٧٩	٤٣٨,٠٧٩	زوجة د. عاطف عيسى
			الاردنية	محمد عاطف محمد عيسى	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	احمد عاطف محمد عيسى	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	ضياء الدين عاطف عيسى	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	يحيى عاطف محمد عيسى	١٤٨,٦٤١	١٤٨,٦٤١	ابن د. عاطف عيسى
			الاردنية	بسملة عاطف محمد عيسى	٩٩,٤٠١	٩٩,٤٠١	ابنة د. عاطف عيسى
٢	رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	الاردنية		٥٢,٥٠٠	٥٢,٥٠٠	
٣	ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الادارة	الاردنية		٤٣٨,٠٧٩	٤٣٨,٠٧٩	
٤	عوني باير عيد السلیمان	عضو مجلس الادارة	الاردنية		٥١,٠٠٠	٥١,٠٠٠	
			الاردنية		٣٣,٤٤١	٣٣,٤٤١	زوجة م. عوني باير
٥	محمد امين عبد الكريم ابوشنب	عضو مجلس الادارة	الاردنية		٦١,٠٠٠	٦١,٠٠٠	

ب - بيان بأسماء ورتب وملكيات الأشخاص المطلعين بالإدارة العليا وأقاربهم:-

	الاسم	المنصب	الجنسية	الاقرباء	اسهم ٢٠١٣	اسهم ٢٠١٢	صلة القرابة
	اكرم حسن علي صافي	المدير المالي	الاردنية		-----	٢,٧٧٨	
			الاردنية	كندة اكرم حسن صافي	-----	٢,٢٢٢	ابنة اكرم صافي

ج - لا توجد أية شركات مسيطر عليها من قبل اعضاء مجلس الادارة والاشخاص المطلعين بالادارة العليا بالشركة أو اقاربهم .

الناظم عشر: المزايا والمكافآت:

أ - المزايا والمكافآت التي تمتع بها رئيس وأعضاء مجلس الإدارة خلال الفترة من ١/١/٢٠١٣ وحتى ٣١/١٢/٢٠١٣ .
كما يلي :

الاسم	المنصب	الرواتب	تنقلات	مكافآت	نفقات سفر	المجموع
عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة المدير العام	٥٦,١٠٠	٢,٠٠٠	---	٥,٦٩٠	٦٣,٧٩٠
رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس ادارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
عوني باير عيد السليمان	عضو مجلس الإدارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
محمد امين عبد الكريم ابو شنب	عضو مجلس الإدارة	---	٢,٠٠٠	---	---	٢,٠٠٠
	المجموع	٥٦,١٠٠	١٠,٠٠٠	---	٥,٦٩٠	٧١,٧٩٠

* بلغ عدد اجتماعات مجلس الادارة لعام ٢٠١٣ تسعة اجتماعات .

ب - المزايا والمكافآت التي تمتع بها الاشخاص المطلعين بالادارة العليا خلال الفترة من ١/١ وحتى ٣١/١٢/٢٠١٣ ،
كما يلي:

الاسم	المنصب	الرواتب	مكافآت	المجموع
السيد اكرم حسن علي صافي	المدير المالي	١١,٢٢٠	---	١١,٢٢٠
	المجموع	١١,٢٢٠	---	١١,٢٢٠

لا يوجد تبرعات خلال عام ٢٠١٣ .

العشرون:

العقود والمشاريع والارتباطات التي عقدتها الشركة :

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم للعام الماضي .

الحادي والعشرون:

أ - مساهمة الشركة في حماية البيئة : -

لا يوجد أية مساهمات للشركة في حماية البيئة .

ب - مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي: -

لقد ساهمت الشركة في خدمة المجتمع المحلي من خلال التبرعات التي قدمتها لبعض الجهات الخيرية كما قام عدد من أعضاء مجلس الادارة ايضا بالتبرع لعدة جهات خيرية، بالإضافة الى بعض المساهمات الإعلامية ومساهمات التوعية من خلال المشاركة في برامج تلفزيونية ولقاءات صحفية .

قواعد حوكمة الشركات المدرجة في البورصة :

تقوم الشركة بالالتزام بالقواعد الالزامية (العامة والامرة) وبجميع البنود الارشادية الواردة في دليل قواعد حوكمة الشركات

المساهمة المدرجة في بورصة عمان عدا ما يلي:

نص القاعدة حسب الدليل	طبق جزئياً	لم يطبق	اسباب عدم الالتزام
يضع مجلس الادارة نظاماً داخلياً يتم مراجعتها بشكل سنوي تحدد بموجبه بشكل مفصل مهام وصلاحيات المجلس ومسؤولياته.	*		يتم الاستناد الى القواعد القانونية المقررة بموجب احكام قانون الشركات وقانون هيئة الأوراق المالية والانظمة والتعليمات والاجراءات المعتمدة من قبل الجهات الرقابية وسيتم تعديل النظام خلال العام ٢٠١٤ ليتضمن تعليمات الحوكمة الرشيدة.
يتضمن النظام الداخلي وضع الاستراتيجيات والسياسات والخطط والاجراءات التي من شأنها تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وتظيم حقوق مساهمها وخدمة المجتمع المحلي.	*		سيتم تعديل النظام للعام ٢٠١٤ ليتضمن تعليمات الحوكمة متضمنة هذا المتطلب.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة لإدارة المخاطر التي قد تواجهها الشركة.	*		يقوم مجلس الادارة بمراجعة المخاطر المحتملة وسيتم خلال عام ٢٠١٤ اعداد سياسات مكتوبة تتوافق مع طبيعة عمل الشركة وتعديل النظام ليتضمن ذلك.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة الافصاح والشفافية الخاصة بالشركة ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	*		يتم الافصاح حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية، وسيتم تعديل النظام خلال العام ٢٠١٤ ليتضمن هذه المتطلبات.
يتضمن النظام الداخلي وضع اجراءات تمنع الاشخاص المملعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية او معنوية	*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية ، والشركة بصدد وضع الاجراءات المطلوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي وضع سياسة تنظم العلاقة مع الاطراف ذوي المصالح.	*		يتم التقيد حسب المتطلبات القانونية ومتطلبات الجهات الرقابية والشركة بصدد وضع السياسات المكتوبة بموجب قواعد الحوكمة.
يتضمن النظام الداخلي اعتماد اسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة باعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية.	*		يتم التعامل مع المكافآت وفق الاجراءات التي يحددها مجلس الادارة بخصوص الادارة التنفيذية وسيتم اعتماد السياسات اللازمة وتعديل النظام لعام ٢٠١٤
يتضمن النظام الداخلي وضع اجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة في الشركة ومراجعتها وتقييم مدى تطبيقها.	*		ستقوم الشركة بوضع اجراءات عمل خطية لتطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة خلال عام ٢٠١٤ من خلال النظام الداخلي.
تضع كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت بموافقة مجلس الادارة اجراءات عمل خطية تنظم عملها وتحدد التزاماتها.	*		ستقوم لجنة التدقيق والترشيحات والمكافآت خلال عام ٢٠١٤ بوضع اجراءات العمل الخطية لتنظيم عملها وتحديد التزاماتها.
تقدم كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت قراراتهما وتوصياتهما الى مجلس الادارة وتقريراً حول اعمالهما الى اجتماع الهيئة العامة للعادي للشركة.	*		يتم تقديم القرارات الى مجلس الادارة وفقاً لمتطلبات القانون.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت باعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب في الشركة ومراجعتها بشكل سنوي	*		جاري العمل على اعداد السياسة.
تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت باعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها ومراجعتها بشكل سنوي.	*		جاري العمل على اعداد السياسة بما يتناسب مع طبيعة عمل واحتياجات الشركة.
تضع الشركة اجراءات عمل خطية وفقاً لسياسة الافصاح المعتمدة من قبل المجلس الادارة لتنظيم شؤون الافصاح عن المعلومات ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية والتشريعات النافذة.	*		يتم اعتماد تعليمات الافصاح الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والجهات ذات العلاقة.



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.
High Performance Real Estate Investments Co.,P.L.C.

PC Plaza center
Wasti Al Tai St.
3rd floor. Office no. 301
Tel.: +962 6 5639333
Fax.: +962 6 5639444

الإقرارات

- يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال عام 2014.
- يقر مجلس إدارة الشركة بمسؤوليته عن إعداد البيانات المالية عن عام 2013 م وعن توفير نظام رقابة فعال للشركة .

الاسم	المنصب	التوقيع
الدكتور عاطف محمد احمد عيسى	رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	
السيد رسمي خضر محمد الملاح	نائب رئيس مجلس الإدارة	
المهندسة ميسون شاكر شكري ابو عوض	عضو مجلس الإدارة	
المهندس عوني باير عبد السلیمان	عضو مجلس الإدارة	
الدكتور محمد امين عبد الكريم محمود ابو شنب	عضو مجلس الإدارة	

- نقر نحن الموقعين ادناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة بالتقرير السنوي للعام 2013 .

السيد / أكرم حسن علي صافي
المدير المالي

الدكتور/ عاطف محمد احمد عيسى
رئيس مجلس الإدارة - المدير العام



شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية

م.ع.م

البيانات المالية للسنة المنتهية

كما في ٣١ كانون اول ٢٠١٣

وتقرير المحاسب القانوني المستقل

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الاردن

المحتويات:

- أ) تقرير مدقق الحسابات المستقل
- ب) بيان المركز المالي كما في 31/كانون اول/ 2013 .
- ج) بيان الدخل الشامل عن الفترة من 1/1 ولغاية 31/كانون اول / 2013 .
- د) بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31/كانون اول / 2013.
- هـ) بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31/كانون اول/ 2013.
- و) ايضاحات حول البيانات المالية

مكتب الاقصى لتدقيق الحسابات

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة رئيس و أعضاء مجلس الإدارة المحترمين

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

مقدمة

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١/كانون الأول/٢٠١٣ وكل من يبياني الدخل الشامل والتدفقات النقدية وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض البيانات المالية بصورة عادلة ، خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار اتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول البيانات المالية استناداً إلى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا 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 البيانات المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية ، تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات 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 للبيانات 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 للبيانات المالية . نعتقد إن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق.

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية تعطي صورة صادقة وعادلة عن الوضع المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م كما في ٣١/كانون الأول/٢٠١٣ وعن أدائها المالي للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ونوصي الهيئة العامة المصادقة عليها .

عمان - الأردن

١٢ آذار ٢٠١٤



شارع وصفي النسل - مجمع حادة التجاري - الطابق الثاني - مكتب ٢٠٨ هاتف: ٥٥٣٢٧٥٨ + ٩٦٢ ٦

تلفاكس: ٥٥٢٠٧٤٩ + ٩٦٢ ٦ ص. ب: ١٥١٣٥٦ عمان ١١١١٥ الأردن

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان المركز المالي كما في 31 كانون اول 2013

الموجودات	ايضاحات	31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012
دينار	دينار		
موجودات غير متداولة:			
صافي الموجودات الثابتة	7	5,093	9,176
استثمارات في شركات زميلة	6	2,174,232	2,190,859
استثمارات عقارية		8,011,049	8,402,784
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	4	39,000	156,000
		10,229,373	10,758,820
موجودات متداولة:			
ارصدة مدينة أخرى	5	234	267
الذمم المدينة واوراق القبض	8	265,188	156,944
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	4	4,150	7,303
نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك	3	6,094	1,850
		275,666	166,365
مجموع الموجودات		10,505,040	10,925,185
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
راس المال المصرح به (12,000,000) سهم/دينار			
راس المال المدفوع		12,000,000	12,000,000
احتياطي اجباري		75,180	75,180
ارباح (خسائر) مدورة		1,592,232-	1,331,428-
التغير المتراكم - حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركات الزميلة		110,332-	108,261-
		10,372,615	10,635,491
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
شيكات آجلة		-	6,533
الذمم الدائنة	9	91,294	248,046
ارصدة دائنة أخرى	10	41,130	35,115
		132,425	289,694
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		10,505,040	10,925,185

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان الدخل الشامل للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2013

31 كانون الأول 2012 دينار	31 كانون الأول 2013 دينار	إيضاحات	
12,025	7,560	12	ارباح (خسائر) بيع الاراضي
19,572	18,172		ايرادات التأجير
481,732-	2,376-		ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية
	117,000-		خسائر تدني القيمة العادلة للموجودات المالية
19,868-	14,556-		حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
470,003-	108,200-		اجمالي الربح (الخسارة)
			يضاف (يطرح):
155,613-	148,152-	13	مصاريف ادارية وعمومية
57-			فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
8,732-	4,452-	7	استهلاك الموجودات الثابتة
634,405-	260,804-		ربح (خسارة) الفترة
			يضاف: بنود الدخل الشامل الاخرى
2,683-	2,072-		حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركة الزميلة
637,088-	262,875-		الخسارة الشاملة للفترة
12,000,000	12,000,000		عدد الاسهم المبرج /سهم
-0.053	-0.022		حصة السهم الواحد (خسارة) دينار/سهم

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2013

31 كانون الأول 2012	31 كانون الأول 2013	إيضاحات
دينار	دينار	
الانشطة التشغيلية		
634,405-	260,804-	خسارة الفترة
تعديلات:		
8,732	4,452	استهلاك الموجودات الثابتة
	117,000	خسارة تدني موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
57		فروقات تقييم موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
19,868	14,556	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
تغيرات رأس المال العامل :		
15	34	ارصدة مدينة اخرى
139,229-	108,244-	الذم المدينة واوراق القبض
11,302	3,153	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,033	6,533-	شيكات آجلة
226,180-	156,752-	الذم البائنة
4,278	6,015	الارصدة البائنة الاخرى
953,529-	387,123-	صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية		
-	368-	شراء موجودات ثابتة
640,421	-	استثمارات في شركات زميلة
310,800	391,735	استثمارات عقارية
-		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
951,221	391,367	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه		
2,308-	4,244	
4,159	1,850	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
1,851	6,094	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان التغيرات المرحلية في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2013

حقوق المساهمين	الأرباح والخسائر المدورة	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الإحتياطي الإلجباري	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
10,635,492	1,331,427-	108,261-	75,180	12,000,000	الرصيد كما في 2013/01/01
262,875-	260,804-	2,072-	-		اجمالي الدخل الشامل للفترة
10,372,615	1,592,231-	110,332-	75,179	12,000,000	الرصيد كما في 2013/12/31
11,272,579	697,022-	105,578-	75,179	12,000,000	الرصيد كما في 2012/01/01
637,088-	634,405-	2,683-			اجمالي الدخل الشامل للفترة
10,635,491	1,331,427-	108,261-	75,179	12,000,000	الرصيد كما في 2012/12/31

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2013

1- عام

تأسست شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية كشركة مساهمة عامة بتاريخ 13 نيسان 2006 وسجلت تحت الرقم (399) برأس مال مصرح به ومدفوع 12 مليون دينار.

من غايات الشركة شراء وتملك الأراضي وإقامة شقق سكنية عليها وبيعها وإنشاء المجمعات التجارية وتأجيرها أو بيعها. تم إقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته رقم (2) لعام 2014 تاريخ 2014/02/16 .

2- أهم السياسات المحاسبية

أسس إعداد القوائم المالية

أعدت القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بأستثناء الموجودات المالية المتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية.

تم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية ومعايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسة للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون أول 2012 .

استخدام التقديرات

إن إعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية والإيضاحات المرفقة. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجة متفاوتة من الدقة والتيقن. وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات. إن التقديرات المستخدمة في إعداد القوائم المالية متماثلة مع التقديرات التي اتبعت في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون أول 2012 .

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة ويظهر أثر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة أو في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين للموجودات المالية غير المتداولة.

الاستثمارات العقارية

يتم تصنيف الأراضي التي تقيتها الشركة بأنها استثمارات عقارية وتسجل بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء.

يتم إظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة ولا يتم تقييمها بالقيمة العادلة وذلك انسجاماً مع قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2007/727)

بتاريخ 2007/12/16

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2013

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل والتي لها تواريخ استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل بحيث لا تتضمن التغير في القيمة.

الذم المدينة

تظهر الذم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدرة عدم تحصيلها، يتم تكوين مخصص الذم المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التحصيل من تحصيل الذم المدينة

الموجودات الناجمة (الممتلكات والمعدات)

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

10 %	الأثاث والمفروشات والديكورات والأجهزة الكهربائية
15 %	وسائط النقل
20 %	أجهزة الحاسوب

الذم البائنة والمستحقات

يتم إثبات المطالبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للأصول أو الخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من المورد أو مزود الخدمة.

3- نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012
200	---
نقد وشيكات في الصندوق	
5,894	1,850
أرصدة لدى البنوك	
6,094	1,850

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2013

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012	
7,620	11,692	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,470-	4,389-	مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
4,150	7,303	
156,000	156,000	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
117,000-	-	خسائر تدني موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
39,000	156,000	
43,150	163,303	المجموع

5- ارصدة مدينة أخرى

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012	
207	240	مصاريف مدفوعة مقدما" (تأمين وترخيص)
27	27	امانات ضريبة دخل
234	267	

6- استثمارات في شركات زميلة

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012	
2,190,859	2,318,989	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
14,556-	19,868-	حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
2,072-	108,262-	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الزميلة
2,174,232	2,190,859	

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2013

7- الموجودات الثابتة

سيارات	أجهزة حاسوب ولوازمها	ديكورات	أثاث ومفروشات	الأجهزة الكهربائية	المجموع
44,085	4,663	3,625	11,905	1,171	65,449
-	368	-	-	-	368
44,085	5,031	3,625	11,905	1,171	65,817
41,394	4,614	2,269	7,452	543	56,273
2,691	91	363	1,191	117	4,452
44,084	4,706	2,632	8,643	660	60,725
1	325	993	3,262	511	5,093

التكلفة كما في

2013/01/01

الإضافات (الحنوفات)

التكلفة كما في

2013/12/31

مجم الاستهلاك كما في

2013/01/01

الإضافات (الحنوفات)

مجم الاستهلاك كما في

2013/12/31

صافي القيمة كما في

2013/12/31

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2013

8- الذم المدينة		
31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012	
6,360	5,900	ذم العملاء
-	5,149	ذم وسطاء
188,828	145,625	ذم اخرى
70,000	-	اوراق قبض
-	270	ذم موظفين مدينة
265,188	156,944	

9- الذم البائنة		
31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012	
6,524	13,596	ذم موردين
80,899	221,676	ذم وسطاء
3,271	12,174	ذم اخرى
600	600	ذم موظفين
91,294	248,046	

10- ارصدة دائنة اخرى		
31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012	
39,615	33,565	مصاريف مستحقة الدفع (إيضاح 11)
1,222	1,222	امانات الضمان الاجتماعي
210	210	مخصص دعم التعليم
84	119	امانات ضريبة الدخل
41,130	35,115	

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2013

11- مصاريف مستحقة الدفع

<u>31 كانون الأول 2012</u>	<u>31 كانون الأول 2013</u>	
27,315	33,315	تفلات اعضاء مجلس الادارة
125	128	هاتف
34	30	كهرباء
30	50	محروقات
6,062	6,092	رواتب
33,565	39,615	

12- ربح (خسارة) بيع الاراضي

<u>31 كانون الأول 2012</u>	<u>31 كانون الأول 2013</u>	
351,335	404,210	ايرادات بيع الاراضي
339,310	396,650	تكاليف بيع الاراضي
12,025	7,560	الربح

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2013

13- المصاريف الانشائية والصومية

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2012	
79,380	80,914	الرواتب والاجور
4,250	4,250	الاجارات
9,577	9,706	المساهمة في الضمان الاجتماعي
10,000	10,000	تفقات اعضاء مجلس الادارة
3,279	4,028	هاتف وكهرباء ومياه
11,165	11,166	اشترآكات
466	695	القرطاسية والمطبوعات
396	1,184	صيانة عامة
550	538	دعاية واعلان
1,156	2,469	الضيافة والنظافة
2,565	8,691	اتعاب محمية
2,803	991	رسوم ورخص حكومية
1,603	756	متنوعة ونثرية
140	-	لوازم مستهلكة
367	-	غرامات
72	-	مصاريف قضايا
11,438	-	مصاريف سنوات سابقة
5,690	2,024	م سفر
87	14,649	فوائد وعمولات بنكية
2,514	2,816	محروقات
654	736	تأمين وترخيص سيارات
148,152	155,613	

طُبعت في شركة دار الاردن للطباعة المحدودة

هاتف: ٤٧٣٩٩٩٤ فاكس ٤٧٣٩٩٩٥