

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "

" شركة مساهمة عامة محدودة "

عمان - الأردن

الميزانية العمومية كما في ٣١/كانون الأول/٢٠٠٠

FS'-REIN-2-4-00

٢٠٠٠	المطلوبات وحقوق المساهمين	٢٠٠٠	الموجودات
دينار اردني	المطلوبات المتداولة	دينار اردني	الموجودات المتداولة
١٢١ ٢٣٤	ايجارات ودفعات مقبوضة مقدما	١ ٣٧٨ ١٨٦	٣ نقد في الصندوق ولدى البنوك
٤٠٠ ٠٠٠	أوراق دفع		٤ ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى
٢٠١٦ ٥٣٧	١٠ دائنون وارصدة دائنة اخرى	٤٠٥ ٩٥٥	٥ بعد المخصص
٤٩٠ ٦٩٦	التزامات للمساهمين	٢٤٩ ٧٠٠	بضاعة اخر المدة بعد المخصص
١٠٢ ٧٣٤	ذمم الشريك والمقاول الحيتور		
١ ٣٣١ ٢٠١	مجموع المطلوبات المتداولة	٢ ٠٣٣ ٨٤١	مجموع الموجودات المتداولة
٦٥ ٤٧٩	١١ ايرادات مؤجلة	٢٣ ٦٠٤	٦ التزامات المتعاقدين
	حقوق المساهمين	١١٠ ٨٣٨	٧ مشاريع تحت الانجاز
٧٥٠٠ ٠٠٠	رأس المال	٤ ٧٧٢ ٣٦١	٨ استثمارات عقارية
٣٧٨ ٣٢٥	احتياطي اجباري	٨٢٩ ٩٣٥	استثمارات طويلة الاجل
١٣٨ ٠٧٠	ارباح مدورة / بيان (د)		موجودات ثابتة
		١ ٦٧٤ ٢٩٦	موجودات ثابتة بالتكلفة
٨ ٠١٦ ٣٩٥	صافي حقوق المساهمين	(٣١ ٨٠٠)	ينزل : الاستهلاك المتركم
		١ ٦٤٢ ٤٩٦	٩ صافي القيمة الدفترية
٩ ٤١٣ ٠٧٥	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين	٩ ٤١٣ ٠٧٥	مجموع الموجودات
=====		=====	

" ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات وتقرأ معها "

بيان (ب)

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "

" شركة مساهمة عامة محدودة "

عمان - الأردن

بيان الدخل عن السنة المنتهية

في ٣١/ كانون الأول / ٢٠٠٠

٢٠٠٠	ايضاح	البيانات
دينار اردني		المبيعات
٢ ٠٥٤ ٧٠٠		ينزل : تكلفة البضاعة المباعة
(١ ٩٤٨ ٦٨٦)	١٢	ينزل : مصاريف بيع وتوزيع
(٥ ٥٢٥)		مجمـل ربح المبيعات
١٠٠ ٤٨٩		يضاف : ايرادات تشغيلية
٣٢٥ ٥٥٢	٣	مجمـل ايرادات النشاط
٤٢٦ ٠٤١		ينزل : <u>المصاريف الادارية والاعباء الاخرى</u>
(٢١٢ ٩٠٤)	٥	مصاريف ادارية وعمومية
(٣١ ٢٩١)		استهلاك الموجودات الثابتة
٥ ٠١٤		يضاف : ايرادات اخرى
١٨٦ ٨٦٠		صافي ربح السنة
()		ينزل : مخصص ضريبة الدخل
١٨٦ ٨٦٠		صافي ربح السنة بعد الضريبة
=====		

" ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها "

بيان (ج)

الشركة العقارية التجارية الاستثنائية " عقاركو "

" شركة مساهمة عامة محدودة "

عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية

في ٣١/كانون الأول/ ٢٠٠٠

٢٠٠٠	
دينار أردني	البيان
١٨٦ ٨٦٠	صافي ربح السنة
	يضاف : بنود غير نقدية
٥٥ ٤٩٨	استهلاكات
٢٤٢ ٣٥٨	ارباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل
٢٣٨ ٩٠٧	ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى
(٣٢٣ ٤٤٣)	دائنون وارصدة دائنة أخرى
٢٩ ٦٢٠	البضائع
(٧ ١٥٢)	إيرادات مؤجلة
(١٢٠)	مخصصات مدفوعة
١٨٠ ١٧٠	صافي التدفق النقدي من عمليات التشغيل
	<u>التدفقات النقدية من عمليات الاستثمار</u>
(٢ ٢٧٦)	صافي شراء وبيع موجودات ثابتة
(٥ ٤٣٨)	استثمارات بالأسهم
(١٧٤ ٧٥٩)	استثمارات عقارية
(٧٨ ١٧٦)	مشاريع تحت الانجاز
(٢٦٠ ٦٤٩)	صافي التدفق النقدي من عمليات الاستثمار
	<u>التدفقات النقدية من عمليات التمويل</u>
١١٢ ٨٢٦	التزامات للمساهمين
٤٠٠ ٠٠٠	أوراق الدفع
٥١٢ ٨٢٦	صافي التدفق النقدي من عمليات التمويل
٤٣٢ ٣٤٧	صافي الزيادة في النقد
٩٤٥ ٨٣٩	النقد في بداية السنة
١ ٣٧٨ ١٨٦	النقد في نهاية السنة

" ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات وتقرأ معها "

الشركة المقاربية التجارية المستحدثة " عقاركو "

شركة مساهمة عامة محدودة "

عمان - الأردن

بيان النعم في حياض المساهمين للسنة

المتضمنة في ٣١/كانون الأول /٢٠٠٠

المجموع	بـ	الاحتياطي	الاختياطي	المال
دينار اردني	ور	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني

)))))
)))))
)))))
)))))
)))))

البيانات

كما في

نور اسي

في السنة

المحول الى حياض جباري

المحول الى الجاهات

المحول الى البحث العمي

مكا اعضاء

الترامسا للمساهمين

للتوقيع

المحمور

بخطها: لمرفقة تشكل جز من هذا البيانا تنقر معهما

الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو "

" شركة مساهمة عامة محدودة "

عمان - الاردن

ايضاحات حول البيانات المالية

لعام ٢٠٠٠

١- تأسيس الشركة وطبيعة اعمالها :

أ- تأسيس الشركة

بتاريخ ٢٠٠٠/٥/١٦ تمت الموافقة النهائية على اندماج كل من الشركة العقارية الاستثمارية " عقاركو " (م.ع.م) والشركة المركزية للتجارة العامة والتخزين (م.ع.م) وسجلت الشركة الناتجة عن الاندماج لدى مراقب الشركات في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (١٦٩) باسم الشركة العقارية التجارية الاستثمارية " عقاركو " (م.ع.م) ، وتقرر اعتبار عملية الدمج من تاريخ ٢٠٠٠/١/١ لغايات اعداد البيانات المالية للشركة .

ب- طبيعة اعمال الشركة :

شراء الاراضي والقيام بالمشاريع العقارية واستثمارها وفق احكام الشريعة الاسلامية السمحاء والتجارة العامة وتأجير مساحات للتبريد والتخزين .

ج- مركز الشركة :

عمان - العبدلي - مركز عقاركو التجاري .

د- رأس مال الشركة المصرح به :

رأس مال الشركة الناتجة عن الدمج (٧ ٥٠٠ ٠٠٠) دينار

٢- أهم السياسات المحاسبية المتبعة :

أ- العرف المحاسبي :

تم اعداد البيانات المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

ب- استثمار مركز عقاركو التجاري :

تعامل الشركة استثمارها في مركز عقاركو التجاري كاستثمار طويل الاجل وتظهره بالتكلفة وفي حالة حدوث هبوط دائم في القيمة السوقية فيتم تعديل القيمة دفتريا تبعا لذلك ، اما الاعمال الكهربائية والميكانيكية للمركز يتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت .

ج- استثمارات مشاريع وارض بهدف التطوير :

يتم اثبات المشاريع والاراضي بهدف التطوير بالتكلفة مع عمل مخصص اذا حصل هبوط دائم في القيمة السوقية .

د- الاستهلاك :

تتبع الشركة طريقة القسط الثابت في استهلاك موجوداتها الثابتة كما يلي :-

<u>النسبة الاستهلاك</u>	<u>البيان</u>
٢,٥% - ١٥%	اثاث واجهزة
٩%	ديكورات
٢% - ٨%	محطة تحويل الكهرباء
	سيارات
٢% - ٦%	المباني
٢% - ٧%	غرف التبريد
٤%	هناجر حديدية

و- يتم تقييم بضاعة اخر المدة بسعر التكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها ايهما اقل وتحدد التكلفة وفقا لطريقة المتوسط المرجح .

ز- تحقق الايرادات :

يتم تحقق الإيرادات من المبيعات عند اصدار الفاتورة وشحن البضاعة ويتم تحقيق الإيرادات من الإيجارات على أساس الاستحقاق .

ح- الاستثمارات طويلة الاجل :

يتم اثبات الاستثمارات طويلة الاجل في الاسهم حسب التكلفة .

٣- النقد في الصندوق ولدى البنوك :

<u>البيان</u>	<u>دينار اردني</u>
نقد في الصندوق	٢٠٠٠
أرصدة لدى البنوك	٢٢ ١٣٠
شيكات برسوم التحصيل	١ ١٥٤ ٢٠٩
شيكات آجلة بالصندوق	٥٩ ١٥٤
يطرح : مخصص شيكات آجلة	٢٠٥ ٢٩٣
	(٦٢ ٦٠٠)
المجموع	١ ٣٧٨ ١٨٦

الذمم المدينة وارصدة مدينة اخرى:

-٤-

٢٠٠٠
دينار اردني
٣٠٨ ٥٧٥

٢١ ٣١١

١٥٣ ٦٩٦

١٣٧ ٩٥٧

٦٢١ ٥٣٩

(٢٦٦ .٩٦)

٣٥٥ ٤٤٣

٨ ٧٧٦

٤ ٦٨٠

٣٢ ٢٣٧

٢ ١٧٢

٢ ١٩٧

٤٥٠

٤٠٥ ٩٥٥

البيان
ذمم مدينة عامة
ذمم مبيعات مكاتب وشقق
واراضي قيد التسجيل
ذمم مستأجرين
ذمم مساهمين

يطرح: مخصص ديون مشكوك فيها

صافي الذمم بعد المخصص
مصاريف مدفوعة مقدما
تأمين عداد الخدمات
تأمينات مستردة
تأمينات كفالات
اعتمادات مستندية
دفعات على حساب قضايا

المجموع

بضاعة اخر المدة:

-٥-

دينار اردني

٣١١ ٩٣٦

(٦٢ ٢٣٦)

٢٤٩ ٧٠٠

البيان
رصيد البضاعة الموجودة
في المستودعات
ينزل : مخصص هبوط اسعار
بضاعة بطينة الحركة

قيمة البضاعة بعد المخصص

٦- **التزامات المتعاقدين:**

يمثل الرصيد البالغ ٢٣ ٦٠٤ دينار اردني ٦٠% من قيمة المبالغ المطلوبة من مشتري المكاتب والمحلات في مركز عقاركو التجاري وقدرها ٣٩ ٣٤٠ دينار ، علما بان ملكية هذه المكاتب والمحلات ما زالت مسجلة باسم الشركة والشريك الحبتور لحين السداد النهائي ، والقيام بعملية الافراغ لهذه المكاتب وتسوية فروقات المساحة .

٧- **مشاريع تحت الانجاز:**

دينار اردني	البيانات
٢٠٠٠	
١٠٧ ٠٨٤	مشروع عمارة النويجيس
٣ ٧٥٤	مشروع مكاتب القسم التجاري
<hr/>	
١١٠ ٨٣٨	المجموع
<hr/>	

٨- **استثمارات عقارية:**

دينار اردني	البيانات
٢٠٠٠	
٤ ١٢٨ ٤٥٨	١- مركز عقاركو التجاري *
(٢٣ ٣٣٢)	ينزل : متراكم الاستهلاك
<hr/>	
٤ ١٠٥ ١٢٦	صافي القيمة الدفترية
٢٥٥ ٤٩٦	٢- اراضي نويجيس
٢١٩ ٧٧١	٣- كلفة شقق عبودون
١٥٥ ٥٩٤	٤- عمارة الزرقاء
٣٦ ٣٧٤	٥- ارض سحاب
<hr/>	
٤ ٧٧٢ ٣٦١	المجموع
<hr/>	

* تمتلك الشركة ٦٠% من مبنى مركز عقاركو التجاري وتمتلك شركة الحبتور النسبة المتبقية ، وان القيمة المثبتة في سجلات الشركة تمثل حصة الشركة من اعادة تقييم المركز .

٩- الموجودات الثابتة :

التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة الدفترية	البيانات
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
٤ ٥٧١	٤٧١	٤ ١٠٠	أ- موجودات الادارة
٩٢٨	٨٣	٨٤٥	اثاث واجهزة
١٩ ٩٠٠	٢ ٩٨٥	١٦ ٩١٥	ديكورات
٣٨٦	٦٣	٣٢٣	سيارات
			عدد وادوات
<u>٢٥ ٧٨٥</u>	<u>٣ ٦٠٢</u>	<u>٢٢ ١٨٣</u>	المجموع
٧٩٨ ٤٣٩	٠٠٠	٧٩٨ ٤٣٩	ب- موجودات القسم التجاري
٣٨٣ ٤٢٥	٥ ٩٥٠	٣٧٧ ٤٧٥	الاراضي
٢٦٩ ٣٨٤	١٠ ٢١٤	٢٥٩ ١٧٠	الهناجر والمباني
١١ ٧٩٤	١ ٢٣٦	١٠ ٥٥٨	والآلات سحب الحديد
٨٩ ٠١٨	٣ ٦٧٩	٨٥ ٣٣٩	غرف التبريد
١ ٨٠٦	١٤٤	١ ٦٦٢	اثاث وديكورات
١٦ ٣٥٨	٨١٨	١٥ ٥٤٠	محول الكهرباء
٢٠ ٤٥٩	٢ ٠٤٦	١٨ ٤١٣	عدد وادوات
٢٣ ١٩٨	٦٩٥	٢٢ ٥٠٣	ونشات ورافعات
٢٩ ٠٦٨	٢ ٩٠٧	٢٦ ١٦١	سيارات
			القبان الارضي
			نظام اطفاء الحريق
<u>١ ٦٤٢ ٩٤٩</u>	<u>٢٧ ٦٨٩</u>	<u>١ ٦١٥ ٢٦٠</u>	المجموع
٥ ٥٦١	٥٠٩	٥ ٠٥٢	ج- حصة الشركة من موجودات تخصص مركز عقاركو :
١	٠٠٠	١	تجهيزات ومعدات
			عدد وادوات
<u>٥ ٥٦٢</u>	<u>٥٠٩</u>	<u>٥ ٠٥٣</u>	المجموع
١ ٦٧٤ ٢٩٦	٣١ ٨٠٠	١ ٦٤٢ ٤٩٦	مجموع أ، ب، ج

١٠- دائنون وارصدة دائنة اخرى:

٢٠٠٠	البيان
دينار اردني	امانات مختلفة
٦٦ ١٨٠	مخصص ضريبة التوزيع
٤٢ ٩٩٠	مخصص ضريبة الدخل
٤١ ٠٥١	مكافأة اعضاء مجلس الادارة
١٦ ٤٤٤	نمسم دائنة
١٢ ٧٣١	دفعات لشراء محلات
١١ ٧٥٠	مخصص البحث العلمي والتدريب المهني
٩ ٠٥٢	امانات محصنة
٥ ٣٩٩	مصاريف مستحقة
٥ ٢٢٠	مخصص رسوم الجامعات
٣ ٨٧٠	صندوق ادخار
١ ٨٥٠	
<hr/>	
٢١٦ ٥٣٧	المجموع

١١- ايرادات مؤجلة:

٢٠٠٠	البيان
دينار اردني	ايجارات مستحقة تعاقدياً
٦٣ ١٥٤	ارباح بيع شقق عبدون وام السماق
٢ ٣٢٥	
٦٥ ٤٧٩	المجموع

١٣- تكلفة البضاعة المباعة :

٢٠٠٠	البيانات
دينار اردني	بضاعة اول المدة
٢٧٩ ٢٧٠	بضائف : المشترييات
١ ٩١٩ ١١٦	ينزل : بضاعة اخر المدة
(٢٤٩ ٧٠٠)	
<u>١ ٩٤٨ ٦٨٦</u>	المجموع

١٣- ايرادات تشغيلية :

٢٠٠٠	ايضاح	البيانات
دينار اردني		ايرادات التاجير
٢٨٣ ٥١٠		ينزل : مصاريف تشغيل العقارات المؤجرة * ١٤
(٩٣ ٥٣٤)		استهلاك موجودات وتجهيزات
(٢٤ ٢٠٧)		كهربائية وميكانيكية
<u>١٦٥ ٧٦٩</u>		صافي ايرادات التاجير
٨١ ٧٠٤		ايراد اجارات القسم التجاري
٢٤ ٧٥٠		ايرادات مشاركة تجارية
١ ٢٥٤		ايرادات بيع شقق عبودون
٨ ٨٥٨		ايرادات المحفظة الاستثمارية
٣٦ ٦٩٤		عوائد الحساب الاستثماري
٦ ٥٢٣		ادارة مركز عقاركو
<u>٣٢٥ ٥٥٢</u>		مجموع

* تشمل مصاريف تشغيل العقارات المؤجرة المبينة اعلاه ٦٠٪ من اجمالي مصاريف مركز عقاركو حيث يتحمل الشريك المبتور ما نسبته ٤٠٪ منها .

مصاريـف تشغيـل :

- ١٤ -

٢٠٠٠	
دينار اردني	البيـان
٣٤ ٣٩٧	مياه وكهرباء
١٩ ٠٦٩	رواتب
٧ ٧٨١	صيانة ولوازم المركز التجاري
٤ ٠١٥	محروقات
٣ ٠٩٩	تأمينات
٣ ١٥٧	تنظيف
١ ٦٩٧	مساهمة الشركة بالضمنان
١ ٢٠٩	مصاريـف قضائية
	مساهمة في صندوق الادخار
	مصاريـف عمارة الزرقاء
	مصاريـف خدمات طبية
	مصاريـف اخرى
٨٨	دعاية واعلان
٧٧ ٠٢٤	مجموع
١٦ ٥١٠	مستقات وصرف صحي
٩٣ ٥٣٤	الاجمالي

١٥ - المصاريف الادارية والعمومية :

٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	
الاجمالي	القسم التجاري	الادارة	الدينار
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
٨٥ ٠٩٨	٤٢ ٤٦٢	٤٢ ٦٣٦	رواتب واجور
٢٦ ٧٣٦	٨ ٣٠٠	١٨ ٤٣٦	اتعاب مهنية واتعاب دمج
١٨ ٦٠٦	٣ ٥٥٠	١٥ ٠٥٦	تنقلات مجلس الادارة
٨ ٨٩٦	٣ ٢٢٤	٥ ٦٧٢	رسوم ورخص
٤ ٨٧٩		٤ ٨٧٩	الايجارات
٦ ٨٥٧	٣ ٢٤٥	٣ ٦١٢	مساهمات الشركة بالضمان
٢ ٧٧٣	٢١	٢ ٧٥٢	خدمات طبية
٢ ٦٨٣		٢ ٦٨٣	المساهمة بصندوق الادخار
٤ ٣٦٦	٢ ١٠٢	٢ ٢٦٤	دعاية واعلان
٤ ٩٩٩	٣ ٠٥٣	١ ٩٤٦	بريد ، هاتف
٢ ٩٣٤	١ ٠٥٦	١ ٨٧٨	قرطاسية ولوازم كمبيوتر
٤ ٥٧٤	٢ ٧٥٦	١ ٨١٨	مصاريف سيارات
٢ ٤٣٦	٩٩٢	١ ٤٤٤	ضيافته
١ ٣٢٦	٥٠	١ ٢٧٦	تبرعات
١٥ ٤٤٣	١٤ ٧٧٠	٦٧٣	مياه وكهرباء
			صيانة ومحروقات
٥ ٦٣١	٥ ١٨٨	٤٤٣	وعدد مستهلكة
٦ ٠٣٦	٥ ٦٠٠	٤٣٦	مصاريف تمويل
٢ ٧٢٣	٢ ٣٤٦	٣٧٧	تأمينات
٢٤١		٢٤١	مصاريف سنوات سابقة
٢ ١٥٨	١ ٩٤٤	٢١٤	مصاريف اخرى
٢ ٨٣٥	٢ ٨٣٥		مسقفات ومجاري
٦٧٤	٦٧٤		مصاريف عطاءات
<u>٢١٢ ٩٠٤</u>	<u>١٠٤ ١٦٨</u>	<u>١٠٨ ٧٣٦</u>	المجموع
٣١ ٢٩١	٢٧ ٦٩٠	٣ ٦٠١	استهلاك الموجودات الثابتة

١٦- الالتزامات المحتملة:

هناك التزامات محتملة على الشركة بتاريخ الميزانية تتمثل بما يلي :-

١. كفالات بنكية بقيمة ٦ ٩٧٢ دينار يقابلها تأمينات نقدية محتجزة بقيمة ٢ ١٧٢ دينار وبذلك يكون صافي الالتزام المحتمل ٤ ٨٠٠ دينار .
٢. اعتمادات مستندية بقيمة ١٩ ٠٤٥ دينار .

١٧- عام:

تعتبر هذه اول بيانات مالية مدققة للشركة بعد عملية الدمج