

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

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

الرقم: ك ع / 14 / 2015

التاريخ: 4 / 3 / 2015

السادة/ بورصة عمان المحترمين

الموضوع : البيانات المالية.

تحية واحتراماً،،،

بالإشارة إلى تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة بالاستناد لأحكام المادة (12/ف) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لعام 2002، وبموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2004/53)، وتعديلاته بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2007/272) نرفق لكم البيانات المالية (قائمة المركز المالي وبيان الدخل الشامل وتقرير المحاسب القانوني) كما في 31 كانون الأول لعام 2014 .

شاكرين لكم حسن تعاونكم ومقدرين لكم جهودكم

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس الإدارة / المدير العام

د. عاطف عيسى

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٤ . آذار ٢٠١٥

الرقم المتسلسل: ٨٥٦

رقم الملف: ٧١٢٤٦

الجهة المختصة: المدير العام

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية م.ع.م.

High Performance Real Estate Investments Co., P.L.C.

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الاردن

المحتويات:

- (أ) تقرير مدقق الحسابات المستقل
- (ب) بيان المركز المالي كما في 31/ كانون اول/ 2014 .
- (ج) بيان الدخل الشامل عن الفترة من 1/1 ولغاية 31/كانون اول / 2014 .
- (د) بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31/ كانون اول / 2014.
- (هـ) بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31/ كانون اول/ 2014.
- (و) ايضاحات حول البيانات المالية

مكتب الأقصى 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 مساهمة عامة والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 / كانون الأول / 2014 وكل من البيانات للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وإيضاحات تفسيرية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن إعداد نظام رقابة داخلية الذي تعتبره الإدارة ضرورياً لغرض إعداد البيانات المالية الحالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

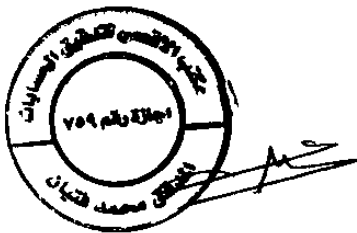
مسؤولية مدقق الحسابات المستقل

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية إستناداً إلى تدقيقنا، وقمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب تلك المعايير أن نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني المناسبة وأن نقوم بنخطيط وإجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الحالية من أخطاء جوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والإفصاحات في البيانات المالية، تستند الإجراءات المختارة إلى تقديرنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو خطأ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر نأخذ في الإعتبار 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. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الإجمالي للبيانات المالية نعتقد أن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر أساساً لرأينا حول التدقيق

الرأي

برأينا، إن البيانات المالية تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة كما في 31 / كانون الأول / 2014 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. و نوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها .



عمان - الأردن

15 شباط 2015

شارع وصفي التل . مجمع حمادة التجاري . الطابق الثاني . مكتب 208 هاتف : 962 6 5532758 +

تلفاكس : 962 6 5520749 + ص . ب : 151356 عمان 11115 الأردن

بيان المركز المالي كما في 31 كانون اول 2014

الموجودات	ايضاحات	31 كانون اول 2014	31 كانون اول 2013
موجودات غير متداولة:		دينار	دينار
صافي الموجودات الثابتة	7	3349	5093
استثمارات في شركات زميلة	6	2191093	2174232
استثمارات عقارية		7937281	8011049
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	4	19500	39000
		10151224	10229373
موجودات متداولة:			
ارصدة مدينة أخرى	5	209	234
الذم المدينة وأوراق القبض	8	244671	265188
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	4	0	4150
نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك	3	22384	6094
		267264	275666
مجموع الموجودات		10418487	10505040
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
راس المال المصرح به (12,000,000) سهم/دينار			
راس المال المدفوع		12000000	12000000
احتياطي اجباري		75180	75180
ارباح (خسائر) مدورة		-1755814	-1592232
التغير المتراكم - حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركات الزميلة		-55936	-110332
		10263430	10372615
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
الذم الدائنة	9	37635	91294
ارصدة دائنة أخرى	10	117423	41130
		155058	132425
مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين		10418487	10505040

بيان الدخل الشامل للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2014

ايضاحات	31 كانون اول 2014	31 كانون اول 2013
	دينار	دينار
ارباح (خسائر) بيع الاراضي	15920	7560
ايرادات التأجير	17361	18172
ارباح (خسائر) بيع موجودات مالية	-1189	-2376
خسائر تدني القيمة العادلة للموجودات المالية	-19500	-117000
حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة	-37535	-14556
اجمالي الربح (الخسارة)	-24943	-108200
يضاف (يطرح):		
مصاريف ادارية وعمومية	-132746	-148152
فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة	-4150	
استهلاك الموجودات الثابتة	-1743	-4452
ربح (خسارة) الفترة	-163582	-260804
يضاف: بنود الدخل الشامل الاخرى		
حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركة الزميلة	54397	-2072
الخسارة الشاملة للفترة	-109186	-262875
عدد الاسهم المرشح /سهم	12000000	12000000
حصة السهم الواحد ربح (خسارة) دينار/سهم	-0.0091	-0.0219

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2014

ايضاحات	31 كانون اول 2014 دينار	31 كانون اول 2013 دينار
الانشطة التشغيلية		
خسارة الفترة	-163582	-260804
تعديلات:		
استهلاك الموجودات الثابته	1743	4452
خسارة تدني موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل	19500	117000
فروقات تقييم موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	4150	0
حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة	37535	14556
تغيرات رأس المال العامل :		
ارصدة مدينة اخرى	25	34
الذم المدينة واوراق القبض .	20517	-108244
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	0	3153
شيكات آجلة	0	-6533
الذم الدائنة	-53660	-156752
الارصدة الدائنة الاخرى	76293	6015
صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية	-57478	-387123
التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية		
شراء موجودات ثابتة	0	-368
استثمارات في شركات زميلة	0	0
استثمارات عقارية	73768	391735
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل		-
صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية	73768	391367
صافي الزيادة(النقص) في النقد وما في حكمه	16290	4244
النقد وما في حكمه في بداية الفترة	6094	1850
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	22384	6094

(تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 13 جزء من هذه البيانات)

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

بيان التغيرات في حقوق المساهمين للفترة المنتهية في 31 كانون اول 2014

حقوق المساهمين	الأرباح والخسائر المدورة	التغير المتراكم في القيمة العادية	الاحتياطي الإحتياطي	رأس المال المدفوع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
10,372,616	1,592,231-	110,332-	75,180	12,000,000	الرصيد كما في 2014/01/01
109,186-	163,582-	54,397	-		إجمالي الدخل الشامل للفترة
10,263,430	1,755,813-	55,936-	75,179	12,000,000	الرصيد كما في 2014/12/31
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-			إجمالي الدخل الشامل للفترة
10,372,616	1,592,231-	110,332-	75,180	12,000,000	الرصيد كما في 2013/12/31

(تعتبر الأيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 13 جزء من هذه البيانات)

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

1- عام

تأسست شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية كشركة مساهمة عامة بتاريخ 13 نيسان 2006 وسجلت تحت الرقم (399) برأسمال مصرح به ومدفوع

12 مليون دينار

غايات الشركة : * ان تبيع وتشترى وتستأجر وتبادل وتزجر مباشرة و/أو بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتلك الرهن او تقتني بأية صورة أخرى اية اموال منقولة أو غير منقولة او اية حقوق او امتيازات تراها مناسبة لغايات الشركة بما في ذلك اية ارض او ابنية أو آلات او معامل او وسائل نقل البضائع وان تنشئ وتقيم وتصرف وتجري التغييرات في الابنية او الاشغال حيثما يكون ضروريا او ملائما لغايات الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية.

* استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجتها او التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسبا 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 والمخاطر الاستثمارية.

* تلك الشركات والمشاريع بشكل كلي او جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة

السارية المفعول و/او تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة

تم اقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الإدارة في جلسته رقم (2) لعام 2015 المنعقدة يوم السبت الموافق 2015/2/14

2- اهم السياسات المحاسبية

اسس اعداد القوائم المالية

اعدت القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المتوفرة للبيع والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة الدولية ومعايير التقارير المالية الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير

الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

ان الدينار الاردني هو عملة إظهار البيانات المالية والذي يمثل العملة الرئيسة للشركة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون اول 2013 .

استخدام التقديرات

ان اعداد البيانات المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام ببعض التقديرات والاجتهادات التي تؤثر على البيانات المالية

والايضاحات المرفقة. ان تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجة متفاوتة من الدقة والتيقن. وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد

تختلف عن تقديرات الادارة نتيجة التغير في اوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

ان التقديرات المستخدمة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع التقديرات التي اتبعت في اعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 كانون اول 2013 .

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل بالكلفة مضافا إليها مصاريف الاقتناء عند الشراء ويعاد تقييمها لاحقا بالقيمة العادلة ويظهر اثر التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة او في بند مستقل ضمن حقوق المساهمين للموجودات المالية غير المتداولة.

الاستثمارات العقارية

يتم تصنيف الاراضي التي تكتسبها الشركة بأنها استثمارات عقارية وتسجل بالكلفة مضافا إليها مصاريف الاقتناء. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بالكلفة ولا يتم تقييمها بالقيمة العادلة وذلك انسجاما مع قرار مجلس مفوضي هيئة الاوراق المالية رقم (2007/727) بتاريخ 2007/12/16

النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الاجل والتي لها تواريخ استحقاق ثلاثة اشهر أو اقل بحيث لا تتضمن التغير في القيمة.

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل محخص لقاء المبالغ المقرر عدم تحصيلها ، يتم تكوين محخص الذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير الى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة

الموجودات الثابتة (الممتلكات والمعدات)

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

10 %	الاتاث والمفروشات والديكورات والاجهزة الكهربائية
15 %	وسائط النقل
20 %	اجهزة الحاسوب

الذمم البائنة والمستحقات

يتم اثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للاصول او الخدمات المستلمة سواء تمت او لم تتم المطالبة بها من المورد او مزود الخدمة.

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

3- نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
200	15,000	نقد وشيكات في الصندوق
5,894	7,384	إرصدة لدى البنوك
6,094	22,384	

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
7,620	7,620	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,470	7,620	مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
4,150	-	
156,000	39,000	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
117,000	19,500	خسائر تدني موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
39,000	19,500	
43,150	19,500	المجموع

5- إرصدة مدينة أخرى

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
207	182	مصاريف مدفوعة مقدما "(تأمين وترخيص)"
27	27	إمانات ضريبة دخل
234	209	

6- استثمارات في شركات زميلة

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
2,190,859	2,174,232	استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
14,556	37,535	حصة الشركة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
2,072	54,397	حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الزميلة
2,174,232	2,191,093	

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

7- الموجودات الثابتة

سيارات	أجهزة حاسوب ولوازمها	ديكورات	أثاث ومفروشات	الأجهزة الكهربائية	المجموع	
44,085	5,031	3,625	11,905	1,171	65,817	التكلفة كما في 2014/01/01
-	-	-	-	-	-	الإضافات (الخصومات)
44,085	5,031	3,625	11,905	1,171	65,817	التكلفة كما في 2014/12/31
44,084	4,706	2,632	8,643	660	60,725	مجم الاستهلاك كما في 2014/01/01
-	74	363	1,191	117	1,743	الإضافات (الخصومات)
44,084	4,779	2,994	9,833	777	62,468	مجم الاستهلاك كما في 2014/12/31
1	251	631	2,072	394	3,349	صافي القيمة كما في 2014/12/31

8- الذمم المدينة

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2013
5,820	6,360
238,851	188,828
-	70,000
244,671	265,188

ذمم العملاء

ذمم أخرى

أوراق قبض

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

9- الذمم البائنة

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
6,524	6,172	ذمم موردين
80,899	-	ذمم وسطاء
3,271	29,663	ذمم أخرى
600	1,800	ذمم موظفين
91,294	37,635	

10- ارصدة دائنة أخرى

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
39,615	41,094	مصاريف مستحقة الدفع (إيضاح 11)
-	75,010	إيرادات غير مستحقة
1,222	1,270	أمانات الضمان الاجتماعي
210	-	مخصص دعم التعليم
84	49	أمانات ضريبة الدخل
41,130	117,423	

11- مصاريف مستحقة الدفع

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
33,315	39,315	تقانات أعضاء مجلس الإدارة
128	200	هاتف
30	39	كهرباء
50	50	محروقات
6,092	1,490	رواتب
39,615	41,094	

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

إيضاحات حول البيانات المالية

31 كانون الأول 2014

12- ربح (خسارة) بيع الأراضي

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
404,210	98,000	إيرادات بيع الأراضي
396,650	82,080	تكاليف بيع الأراضي
7,560	15,920	الربح

13- المصاريف الإدارية والعمومية

31 كانون الأول 2013	31 كانون الأول 2014	
79,380	80,744	الرواتب والاجور
4,250	4,250	الائتمانات
9,577	9,968	المساهمة في الضمان الاجتماعي
10,000	10,000	تقفلت اعضاء مجلس الادارة
3,279	3,163	هاتف وكهرباء ومياه
11,165	11,351	اشتركاات
466	438	القرطاسية والمطبوعات
396	704	صيانة عامة
550	501	دعاية واعلان
1,156	2,093	الضيافة والنظافة
2,565	2,572	اتعاب محنية
2,803	730	رسوم ورخص حكومية
1,603	533	متنوعة ونثرية
140	493	لوازم مستهلكة
367	803	غرامات
72	266	مصاريف قضايا
11,438	-	مصاريف سنوات سابقة
5,690	1,001	م.سفر
87	97	فوائد وعمولات بنكية
2,514	2,469	محروقات
654	570	تأمين وترخيص سيارات
148,152	132,746	