

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

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

الرقم: 2016/ 9/ع

التاريخ: 2016/ 3/24

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الموضوع : البيانات المالية كما هي بتاريخ 31 كانون أول لعام 2015.

تحية واحتراماً،،،

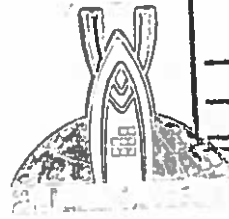
بالإشارة إلى تعليمات إفصاح الشركات المصدرة والمعايير المحاسبية ومعايير التدقيق الصادرة بالاستناد لأحكام المادة (12/ف) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لعام 2002، وبموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2004/53)، وتعديلاته بموجب قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2007/272) نرفق لكم البيانات المالية (قائمة المركز المالي وبيان الدخل الشامل وتقرير المحاسب القانوني) كما في 31 كانون الأول لعام 2015 .

شاكرين لكم حسن تعاونكم ومقدرين لكم جهودكم

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس الادارة / المدير العام

د.م. عاطف عيسى



بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٢٧ آذار ٢٠١٦
الرقم المتسلسل: ١٣٥٠
رقم الملف: ٣١٤٤٦
الجهة المختصة: ٢٠١٥/١٦/١

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

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة)
عمان - الأردن

البيانات المالية للسنة المنتهية في
31 كانون الأول 2015
مع تقرير المحاسب القانوني

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة)
عمان - الأردن
31 كانون الأول 2015

جدول المحتويات

تقرير المحاسب القانوني

بيان

أ

قائمة المركز المالي

ب

بيان الدخل الشامل

ج

بيان التغييرات في حقوق الشركاء

د

بيان التدفقات النقدية

إيضاح

1 - 14

إيضاحات حول البيانات المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

السادة : هيئة المديرين في شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية المحترمين .
عمان - الأردن

قمنا بتدقيق البيانات المالية المرفقة لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون الاول 2015 وكل من بيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وايضاحات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الادارة عن البيانات المالية :-

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

مسؤولية المحاسب القانوني :-

ان مسؤوليتنا هي ابداء رأي حول هذه البيانات المالية استنادا الى تدقيقنا ، وقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت البيانات المالية خالية من اخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في البيانات المالية ، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ ، وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل للبيانات 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 الادارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للبيانات المالية .

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر اساسا لرأينا حول التدقيق .

الرأى :

في رأينا ، ان البيانات المالية تعطي صورة صادقة وعادلة (تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية) عن الوضع المالي لشركة الكفاءة للاستثمارات العقارية كما في 31 كانون الأول 2015 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية .

وعليه نوصي الهيئة العامة بالمصادقة على البيانات المالية .

عمان - الأردن
5 كانون الثاني 2016

المدقق القانوني

عماد الريان



إجازة رقم (719)

خليفة والريان
للتدقيق والاستشارات المالية



بيان

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة
عمان - الأردن
قائمة المركز المالي

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول			
2014	2015		
دينار اردني	دينار اردني	ايضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة:
3,349	1,607	10	صافي الموجودات الثابتة
2,191,093	2,257,600	6	استثمارات في شركات زميلة
7,937,281	7,812,126		استثمارات عقارية
19,500	19,500	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
10,151,224	10,090,834		
			موجودات متداولة:
209	210	5	ارصدة مدينة أخرى
244,671	268,832	7	الذمم المدينة واوراق القبض
22,384	5,560	3	نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك
267,264	274,602		
10,418,487	10,365,435		مجموع الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق المساهمين
12000000	12,000,000		راس المال المصرح به (12,000,000) سهم/دينار
75180	75,180		راس المال المدفوع
-1755814	1,767,938-		احتياطي اجباري
			ارباح(خسائر) مدورة
55,936-	83,224-		التغير المتراكم حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى
10,263,430	10,224,018		للشركات الزميلة
			المطلوبات
37,635	20,724	8	مطلوبات متداولة
117,423	120,693	9	الذمم الدائنة
155,058	141,417		ارصدة دائنة أخرى
10,418,487	10,365,435		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ب

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان الدخل الشامل

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول			
2014	2015		
دينار اردني	دينار اردني	ايضاحات	
15,920	138,207	12	ارباح(خسائر) بيع الاراضي
17,361	17,960		ايرادات التأجير
1,189-	0		ارباح(خسائر) بيع موجودات مالية
19,500-	0		خسائر تدني القيمة العادلة للموجودات المالية
37,535-	20,604-		حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
24,943-	135,563		اجمالي الربح(الخسارة)
			يضاف (يطرح):
132,746-	145,944-	13	مصاريف ادارية وعمومية
4,150-	0		فروقات تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة
1,743-	1,742-		استهلاك الموجودات الثابتة
163,582-	12,123-		ربح(خسارة) الفترة
54,397	27,288-		يضاف: بنود الدخل الشامل الاخرى
			حصة الشركة من بنود الدخل الشامل الاخرى للشركة الزميلة
109,186-	39,411-		الخسارة الشاملة للفترة
12000000	12000000		عدد الاسهم المرجح /سهم
0.0091-	0.0033-		حصة السهم الواحد-ربح(خسارة) دينار/سهم

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان ج

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عملن - الاردين

بيان التغييرات في حقوق الشركاء للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2015

البيان	رأس المال المدفوع	الاحتياطي الاجباري	التغير المتراكم في القيمة العادلة	الارباح والخسائر المدورة	حقوق المساهمين
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
السنة 2015					
الرصيد كما في 2015/01/01	12000000	75180	55936- 27288-	1755814- 12123-	10263430 39411-
اجمالي الدخل الشامل للفترة		0			
الرصيد كما في 2015/12/31	12,000,000	75,180	83,224-	1,767,938-	10,224,018
السنة 2014					
الرصيد كما في 2014/01/01	12,000,000	75180	110332-	1592232-	10372615 109,186-
اجمالي الدخل الشامل للفترة			54,397	163,582-	
الرصيد كما في 2014/12/31	12,000,000	75,180	55,936-	1,755,814-	10,263,430

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

بيان د

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة

عمان - الأردن

بيان التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول		
2014	2015	
دينار اردني	دينار اردني	
163,582-	12,123-	الانشطة التشغيلية
		خسارة الفترة
1,743	1,742	تعديلات:
19,500	0	استهلاك الموجودات الثابتة
4,150	0	خسارة تدني موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
37,535	20,604	فروقات تقييم موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
25	1-	تغيرات رأس المال العامل :
20,517	24,161-	ارصدة مدينة اخرى
53,660-	16,911-	الزعم المدينة واوراق القبض
76,293	3,270	الزعم الدائنة
57,478-	27,580-	الارصدة الدائنة الاخرى
		صافي التدفق النقدي من الانشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية
0	114,399-	استثمارات في شركات زميلة
73,768	125,155	استثمارات عقارية
73,768	10,756	صافي التدفق النقدي من الانشطة الاستثمارية
16,290	16,824-	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
6,094	22,384	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة
22,384	5,560	

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات

شركة الكفاءة للاستثمارات العقارية مساهمة عامة
إيضاحات حول البيانات المالية
31 كانون الأول 2015

1- عام

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

- غايات الشركة :
- * ان تباع وتشترى وتستأجر وتبادل وتؤجر مباشرة و/أو بطريقة التأجير التمويلي وترهن وتكف الرهن او تقتني بأية صورة أخرى اية اموال منقولة أو غير منقولة أو اية حقوق أو امتيازات تراها مناسبة لغايات الشركة بما في ذلك اية ارض أو ابنية أو آلات أو معامل أو وسائل نقل البضائع وأن تنشئ وتقيم وتتصرف وتجري التغييرات في الابنية أو الأشغال حيثما يكون ضروريا أو ملانما لغايات الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية.
 - * استثمار وتوظيف اموال الشركة الفائضة عن حاجاتها أو التصرف بها بالشكل الذي تراه مناسبا وبما يحقق مصلحة الشركة حسب القوانين والانظمة المرعية بما يشمل الاستثمار في الأوراق المالية والاستثمار في حصص رؤوس اموال الشركات ذات المسؤولية المحدودة والشركات المساهمة الخصوصية ولها ان تستثمر اموالها في الدائع والمحافظة الاستثمارية.
 - * تملك الشركات والمشاريع بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقا لاحكام القوانين والانظمة السارية المفعول و/أو تأسيس مثل هذه المشاريع بعد استخراج التراخيص والموافقات الرسمية اللازمة

تم اقرار البيانات المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته رقم 1 لعام 2016 المنعقدة يوم الاحد الموافق 2016/01/17

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 الرئيسية للشركة.

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية متماثلة مع السياسات المحاسبية التي اتبعت في السنة المنتهية في 31 كانون اول 2014 .

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 2014 .

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل

يتم تسجيل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل بالكلفة مضافا اليها 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 تكتنيها الشركة بأنها استثمارات عقارية وتسجل بالكلفة مضافا اليها مصاريف الاقتناء. يتم اظهار الاستثمارات العقارية بالتكلفة ولا يتم تقييمها بالقيمة العادلة وذلك انسجاما مع قرار مجلس مفوضي هيئة الأوراق المالية رقم (2007/727) بتاريخ 2007/12/16

النقد وما في حكمه

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

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها , يتم تكوين مخصص 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 بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

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

الذمم الدائنة والمستحققات

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

3- نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015	نقد وشيكات في الصندوق إرصدة لدى البنوك
15,000	-	
7,384	5,560	
<u>22,384</u>	<u>5,560</u>	

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل مخصص فروقات التقييم موجودات مالية
7,620	7,620	
7,620-	7,620-	
-	-	
39,000	19,500	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل
19,500-	-	خسائر تنتمي موجودات مالية من خلال بيان الدخل الشامل
<u>19,500</u>	<u>19,500</u>	
<u>19,500</u>	<u>19,500</u>	المجموع

5- إرصدة مدينة أخرى

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015	مصاريف مدفوعة مقدما (تأمين وترخيص) إمانات ضريبة دخل
182	210	
27	-	
<u>209</u>	<u>210</u>	

6- استثمارات في شركات زميلة

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015
2,174,232	2,191,093
-	114,399
37,535-	20,604-
54,397	27,288-
<u>2,191,093</u>	<u>2,257,600</u>

استثمار في شركة الكفاءة للاستثمارات المالية
شراء اسهم جديدة
حصة الشركة من نتائج اعمال الشركة الزميلة
حصة الشركة من بنود الدخل الشامل للشركة الزميلة

7- الذمم المدينة

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015
5,820	7,162
238,851	261,670
<u>244,671</u>	<u>268,832</u>

ذمم العملاء
ذمم اخرى

8- الذمم الدائنة

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015
6,172	12,642
29,663	6,882
1,800	1,200
<u>37,635</u>	<u>20,724</u>

ذمم موردين
ذمم اخرى
ذمم موظفين

9- ارصدة دائنة اخرى

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015
41,094	49,730
75,010	68,655
1,270	1,309
-	200
49	799
<u>117,423</u>	<u>120,693</u>

مصاريف مستحقة الدفع (ايضاح 11)
ايرادات غير مستحقة
امانات الضمان الاجتماعي
امانات نقابة المحامين
امانات ضريبة الدخل

المجموع	الأجهزة الكهربائية	أثاث ومفروشات	ديكورات	أجهزة حاسوب ولوازمها	سيارات	
65,817	1,171	11,905	3,625	5,031	44,085	التكلفة كما في 2015/01/01
0	0	0	0	0	0	الإضافات (الحذفات)
65,817	1,171	11,905	3,625	5,031	44,085	التكلفة كما في 2015/12/31
62,468	777	9,833	2,994	4,779	44,084	مجموع الاستهلاك كما في 2015/01/01
1,742	117	1,191	361	74	0	الإضافات (الحذفات)
64,210	893	11,024	3,355	4,853	44,084	مجموع الاستهلاك كما في 2015/12/31
1,607	278	881	270	178	1	صافي القيمة كما في 2015/12/31

11- مصاريف مستحقة الدفع

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015	
39,315	45,315	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
200	100	هاتف
39	130	كهرباء
50	100	محروقات
1,490	4,085	رواتب
<u>41,094</u>	<u>49,730</u>	

12- ربح (خسارة) بيع الاراضي

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015	
98,000	276,913	ايرادات بيع الاراضي
82,080	138,705	تكاليف بيع الاراضي
<u>15,920</u>	<u>138,207</u>	الربح

13- المصاريف الادارية والعمومية

31 كانون الأول 2014	31 كانون الأول 2015	
80,744	80,318	الرواتب والاجور
4,250	4,250	الاجارات
9,968	10,354	المساهمة في الضمان الاجتماعي
10,000	10,000	تنقلات اعضاء مجلس الادارة
3,163	3,169	هاتف وكهرباء ومياه
11,351	11,155	اشتراكات
438	216	القرطاسية والمطبوعات
704	623	صيانة عامة
501	491	دعاية واعلان
2,093	1,044	الضيافة والنظافة
2,572	18,056	اتعاب مهنية
730	640	رسوم ورخص حكومية
533	1,051	متنوعة ونثرية
493	-	لوازم مستهلكة
803	20	غرامات
266	101	مصاريف قضايا
1,001	1,916	م.سفر
97	82	فوائد و عمولات بنكية
2,469	1,916	محروقات
570	541	تأمين وترخيص سيارات
<u>132,746</u>	<u>145,944</u>	

14- مخصص ضريبة الدخل

لم يتم احتساب مخصص ضريبة دخل لعام 2015 بناء على توصية المستشار الضريبي كونه لن يتحقق ضريبة دخل نشاط الشركة للعام المذكور