

عمد للاستثمار والتنمية العقارية

المساهمة العامة



الافصح
نوعية
الاستثمار
ع
٢٠١٤ / ٣ / ١١

التاريخ : 2014/3/11

م ص ع / 7 / 2014

السادة : هيئة الاوراق المالية - دائرة الافصاح المحترمين .

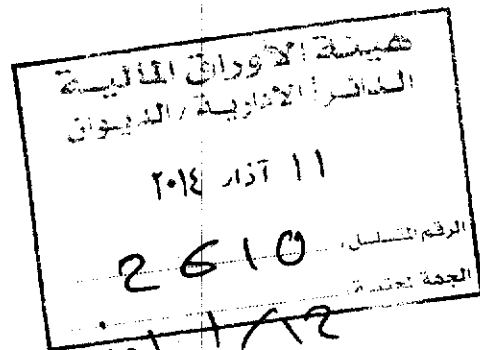
تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيه ميزانية شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية عن عام 2013 و
المدققة حسب الاصول من مدققنا الخارجي السادة شركة رياض الجنيني وشركاه .

وتفضلوا بقبول فائق التقدير والاحترام

المدير المالي

عمر ابو ريان



١٨٢

Riad El Jinini & Co.
Public Accountants & Auditors
P.O.Box : 9945 Amman - Jordan

شركة رياض الجنيني وشركاه
محاسبون وفاحصو حسابات قانونيون
صندوق بريد : ٩٩٤٥ - عمان - الأردن

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية

" شركة مساهمة عامة "

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

القوائم المالية

وتقرير المحاسب القانوني للسنة

المالية المنتهية في 31 كانون الأول 2013

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية

" شركة مساهمة عامة "

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

الفهرس

صفحة

(1)

قائمة

أ

ب

ج

د

(1) تقرير المحاسب القانوني .

(2) قائمة المركز المالي كما في 31 كانون أول 2013 .

(3) قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013 .

(4) قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في 31/12/2013

(5) قائمة التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013

(6) الإيضاحات

السادة / مساهمي شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية المحترمين
" شركة مساهمة عامة "
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تحية واحتراما وبعد ،،،

مقدمة

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لمساهمي شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية " شركة مساهمة عامة " والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في 31 كانون أول 2013 وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بالتاريخ المذكور ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وايضاحات تفسيرية أخرى .

مسؤولية الادارة عن القوائم المالية

ان الادارة مسؤولة عن اعداد هذه القوائم وعرضها بصورة عادلة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وتشمل هذه المسؤولية التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض اعداد وعرض القوائم 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 الرأي حول هذه القوائم استنادا الى تدقيقنا وقد قمنا بتدقيقنا وفقا للمعايير الدولية للتدقيق وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وأن نقوم بتخطيط واجراء 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 ، بما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ 0 وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة والمتعلقة بالاعداد والعرض العادل 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 الادارة ، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية .

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

الرأي

برأينا أن القوائم المالية تعطي صورة عادلة عن الوضع المالي لشركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية " شركة مساهمة عامة " كما في 31 كانون أول 2013 وعن ادائها المالي وتدفقاتها النقدية وقائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية ونوصي الجمعية العمومية المصادقة عليها .

شركة رياض الجنيني وشركاه

جمال درويش

محاسب قانوني مجاز رقم 207
شركة

رياض الجنيني وشركاه

عمان في 28 كانون ثاني 2014

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية

" شركة مساهمة عامة "

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي كما في 31 كانون أول 2013 قائمة /

البينــــــــــــــــان	إيضاح	2013 دينار أردني	2012 دينار أردني
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
نقد في الصندوق ولدى البنوك	(1-3)	68101	1718343
ذمم مدينة	(2-3)	2212800	1709373
نفقات مشاريع قيد الإنجاز	(3-3)	9121191	10921200
مشاريع منتهية وجاهزة للتسليم	(4-3)	3741420	2568401
استثمارات الأسهم والسندات		000	214569
أرصدة مدينة أخرى	(5-3)	5467	6605
مجموع الموجودات المتداولة		15148979	17138491
الموجودات الأخرى			
الموجودات الثابتة بالصافي	(6-3)	776312	867683
مجموع الموجودات الأخرى		776312	867683
مجموع الموجودات		15925291	18006174
المطلوبات وحقوق المساهمين			
المطلوبات المتداولة			
قروض	(7-3)	1141000	4053503
البنك الاردني الكويتي جاري		435504	000
دائنون		512976	209686
نفقات مقدرة للمشاريع		400000	115000
أمانات أرباح مساهمين		67410	54146
أرصدة دائنة أخرى	(8-3)	229455	264502
مجموع المطلوبات المتداولة		2786345	4696837
حقوق المساهمين			
رأس المال المصرح به والمدفوع		8000000	8000000
احتياطي إجباري		1380266	1304149
احتياطي اختياري		1188559	1188559
احتياطي خاص		1000000	1000000
أرباح مرحلة / قائمة جـ		1570121	1816629
مجموع حقوق المساهمين		13138946	13309337
مجموع المطلوبات و حقوق المساهمين		15925291	18006174
ربحية السهم عن الفترة			
القيمة الدفترية للسهم			
		0.095	.145
		1.642	1.665
		8000000	8000000 سهم

الإيضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ،،،

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية

" شركة مساهمة عامة "

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013 قائمة (ب)

البيان	ايضاح	2013 دينار أردني	2012 دينار أردني
مبيعات الشقق		5653500	7658000
تكلفة الشقق المباعة		(4350140)	(5944788)
إجمالي ربح الشقق المباعة		1303360	1713212
إيرادات (خسائر) المتاجرة في الأسهم والسندات		12667	14562
إيرادات أخرى		22108	23803
مجموع الدخل		1338135	1751577
النفقات			
مصاريف الإدارية و العمومية	(9-3)	513798	515730
استهلاك الموجودات الثابتة	(6-3)	63164	79943
مجموع النفقات		(576962)	(595673)
صافي الدخل قبل مخصص ضريبة الدخل		761173	1155904
مخصص ضريبة الدخل		106564	161827
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة		25000	25000
أرباح / مرحلة قائمة ج		629609	969077
المجموع		761173	1155904

الإيضاحات المرفقة جزء من هذا البيان ،،،

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية
شركة مساهمة عامة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين للسنة المالية المنتهية في 31 كانون اول 2013 قائمة جـ

عام 2013

البيلان	رأس المال	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	احتياطي خاص	أرباح الفترة والمدورة	المجموع
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
رصيد أول المدة	8000000	1304149	1188559	1000000	1816629	13309337
أرباح موزعة					-800000	-800000
أرباح الفترة بعد التخصيص					629609	629609
ما تم تحويله من الأرباح للاحتياطي الاجباري		76117			-76117	0
المجموع	8000000	1380266	1188559	1000000	1570121	13138946

2012	2013	البيان
دينار أردني	دينار أردني	
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
853487	553492	صافي أرباح الفترة (بعد المخصصات والاحتياطيات)
79943	63164	يضاف الاستهلاكات
933430	616656	صافي التدفقات من الأنشطة التشغيلية
		<u>التغير في بنود رأس المال العامل</u>
2382851	339270	(الزيادة) النقص الموجودات المتداولة
(283513)	566507	الزيادة (النقص) في المطلوبات المتداولة
3032768	1522433	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(29756)	44580	(الزيادة) النقص في الموجودات الثابتة
(43406)	(16373)	الزيادة (النقص) في مخصص الاستهلاك
(73162)	28207	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
(2954004)	(2476999)	النقص في القروض والبنك
115590	76117	الزيادة في الاحتياطيات
000	(800000)	الأرباح الموزعة
(2838414)	(3200882)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
121192	(1650242)	صافي الزيادة (النقص) في رصيد النقد
1597151	1718343	النقد في الصندوق ولدى البنوك بداية العام
1718343	68101	النقد في الصندوق ولدى البنوك نهاية العام

(3) إيضاحات أخرى :-

1-3 - نقد في الصندوق و لدى البنوك ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
5236	691	نقد وشيكات في الصندوق
1000000	000	البنك الأردني الكويتي/ فرع عبودن (وديعة)
493915	000	البنك الاردني الكويتي/ فرع عبودن/جاري
54146	67410	البنك الاردني الكويتي/ فرع عبودن توزيع أرباح
165046	000	البنك الاسلامي الاردني/ فرع عبدالله غوشه
1718343	68101	المجموع
=====	=====	

2-3 ذمم مدينة ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
1373	000	ذمم موظفين
1708000	2212800	ذمم مبيعات شقق
1709373	2212800	المجموع
=====	=====	

3-3 تكلفة مشاريع قيد الانجاز ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البند
دينار أردني	دينار أردني	ان
3787530	000	مشروع قطعة رقم 1913
7082751	8990309	مشروع قطعة رقم 2477
50919	130882	مواد مشتراه للمشاريع في المستودع
10921200	9121191	المجموع
=====	=====	

4-3 مشاريع منتهية وجاهزة للتسليم ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البند
دينار أردني	دينار أردني	ان
121047	000	مشروع قطعة رقم 572
335184	000	مشروع قطعة 328
456261	114065	مشروع قطعة 553
415196	138399	مشروع قطعة 596
602008	000	مشروع قطعة 648
638705	360905	مشروع قطعة 423
000	3128051	مشروع قطعة 1913
2568401	3741420	المجموع
=====	=====	

5-3 أرصدة مدينة أخرى ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
6405	5267	تأمينات مستردة كفالات
200	200	تأمينات حكومية مستردة
6605	5467	المجموع
=====	=====	

6-3 الموجودات الثابتة ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البير
دينار أردني	دينار أردني	ان
37422	37422	الأثاث والديكور
16850	16850	الاجهزة الكهربائية والبرامج
13505	13505	موجودات ثابتة في المشاريع
216846	172266	سيارات - بكبات للمشاريع (عدد 7)
748726	748726	المكتب الجديد - عبودن
1033349	988769	المجموع
(165666)	(212457)	مخصص الاستهلاك
867683	776312	صافي القيمة الدفترية
=====	=====	

ايضاح 3-7

١- عقد تأجير تمويلي رقم 1/11/69 - شركة اجارة للتأجير التمويلي

2229000	قيمة العقد
(34000)	المسدد خلال عام 2011
(204000)	المسدد خلال عام 2012
(1350000)	المسدد خلال عام 2013
<u>641000</u>	الرصيد

ب - قرض البنك الاسلامي الاردني

دينار أردني

5500000	قيمة العقد
(687493)	المسدد خلال عام 2011
(2750004)	المسدد خلال عام 2012
(2062503)	المسدد خلال عام 2013
<u>0000</u>	الرصيد

1/ أن هذا العقد لشراء قطعة الارض رقم 1913 حوض 4 من أراضي تلاع العلي مساحة الارض 4.067 (أربعة دونمات وسبعة وستون مترا) وأن الارض مسجلة باسم شركة اجارة للتأجير التمويلي على أن يتم التنازل فيها عند قيام الشركة بالسداد التام وأن الشركة قد أصدرت شيكات موجلة الدفع مقابل العقد باسم شركة اجاره للتأجير التمويلي وأن اتفاقية العقد تنص على تسديد 18 قسط بواقع 17000 دينار و 6 أقساط بواقع 320500 دينار . وقد قرر مجلس ادارة الشركة بشراء الارض في جلسته المنعقدة بتاريخ 2011/9/11 .

1/ب قرض بتاريخ 2011/9/20 مرابحة البنك الاسلامي بقيمة 5500000 دينار مقابل الارض رقم 179 حوض 16 أراضي وادي السير مساحة الارض 10.731 م قبل عملية الافراز وأصبحت بعد الافراز تحمل الارقام 2476 ، 2477 حوض 16 من أراضي وادي السير وأصبحت اجمالي المساحة 7.644 سبعة دونم وستمات وأربعة وأربعون مترا ، وأن اتفاقية القرض تنص على تسديد القرض بواقع 24 قسط شهري بقيمة 229167 دينار يبدأ القسط الاول 2011/10/28 وينتهي آخر قسط 2013/9/28 ، علما بأن قطعة الارض مسجلة باسم شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية وهي مرهونة لصالح البنك الاسلامي وأن رصيد القرض لغاية 2011/12/31 كالآتي :- وقد قرر مجلس ادارة الشركة بشراء الارض في جلسته المنعقدة بتاريخ 2011/9/20 .

1/ج قرض بتاريخ 2013/6/10 بقيمة 500000 دينار بسعر فائدة 9.5 % وبدون عمولة - يسند على أقساط شهرية ويحد أقصى 12 شهر من تاريخ المنح مع فرق الفوائد المترتبة شهريا .

8-3 أرصدة دائنة أخرى ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البير
دينار اردني	دينار أردني	ان
158078	135714	مخصص ضريبة الدخل
25000	25000	مكافأة أعضاء مجلس الادارة
3424	1674	أتعاب مهنية
78000	61114	مكافآت موظفين غير مدفوعة
000	671	أمانات ضريبة دخل مستخدمين
000	5282	أمانات الضمان الاجتماعي
264502	229455	المجموع
=====	=====	

9-3 المصاريف الإدارية والعمومية ويتألف هذا البند مما يلي :-

2012	2013	البينــــــــــــــــان
دينار أردني	دينار أردني	
192972	205583	الرواتب
31236	34603	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
1066	1375	قرطاسية ومطبوعات
5740	167	دعاية و اعلان
1778	2079	هواتف ارضية وخدمة انترنت
1458	1768	مياه و كهرباء
1376	1357	ضيافة
1810	2998	صيانة و نظافة
30568	29662	محروقات وصيانة سيارات
13744	1038	رسوم حكومية عامة
7075	5395	عديديات و إكراميات
7073	8848	أتعاب مهنية
1919	1175	صيانة أجهزة و معدات
1360	34343	مصاريف بنكية فوائد مدينة
2383	2100	استشارات
8843	9699	رسوم ترخيص وتأمين السيارات
54000	54000	تنقلات مجلس الإدارة
101200	61114	مكافآت و اكراميات
11950	16391	تأمين صحي
9089	11420	اشتراكات دورية
14090	13599	هواتف خلوية
4788	6320	مصاريف اجتماع الهيئة العامة وملحقاتها
7150	6960	معقبي معاملات
62	4	ضريبة الدخل المدفوعة على الفوائد الدائنة
3000	000	عمولات بيع سمسة
000	1800	خسائر بيع موجودات ثابتة
515730	513798	المجموع
=====	=====	

القضايا المقامة :-

- * الدعوى المقامة ضد الشركة : - دعوى تحمل الرقم (2012/2166) موضوعها المطالبة بتسعة آلاف دينار / لدى محكمة بداية حقوق عمان الموقرة / ولا زالت قيد النظر .
- * الدعوى بالمقامة ضد الشركة :- دعوى تحمل الرقم (2012/16680) موضوعها المطالبة بالتعويض / ولا زالت قيد النظر .
- * الدعوى المقامة من قبل الشركة : - دعوى تحمل الرقم (2013/586) موضوعها المطالبة بالتعويض عن الاستملاك ومقامة ضد أمانة عمان الكبرى / ولا زالت قيد النظر .

شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية "

شركة مساهمة عامة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

ايضاحات حول القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 31 كانون أول 2013

ايضاح عام :-

(1)

تأسيس الشركة :-

**

تسجلت شركة العمد وحمدى للإسكان كشركة مساهمة عامة بتاريخ 2005/10/25 تحت رقم 372 وبتاريخ 2006/4/3 تم تغيير اسم الشركة ليصبح شركة عمد للاستثمار والتنمية العقارية .

رأس مال الشركة :-

**

يتألف رأس مال الشركة من 8000000 دينار أردني (فقط ثمانية ملايين دينار أردني) مقسمة الى 8000000 سهم قيمة السهم الواحد دينار أردني.

المفوضين بالتوقيع :-

□

تفويض رئيس مجلس الادارة السيد صفوان زهير عبدالغني العمد أو نائبه السيد جمال زهير عبدالغني العمد بالاضافة الى المدير المالي عمر ابو ريان بالتوقيع على الشيكات التي لا تزيد قيمتها عن 10000 / عشرة آلاف دينار .

بالنسبة للشيكات التي تزيد قيمتها عن (10000 / عشرة آلاف دينار) ولغاية (50000/خمسون ألف دينار فيجب أن يتم توقيعها من قبل أعضاء مجلس الادارة التالية أسمائهم (السيد صفوان زهير عبدالغني العمد - السيد جمال زهير عبدالغني العمد) مجتمعين بالاضافة الى المدير المالي عمر ابو ريان 0 بالنسبة للشيكات التي تزيد قيمتها عن (50000/خمسون ألف دينار) فيجب أن يتم توقيعها من قبل أعضاء مجلس الادارة التالية أسمائهم : السيد صفوان زهير عبدالغني العمد أو السيد جمال زهير عبدالغني العمد بالاضافة الى أي عضوين من أعضاء مجلس الادارة التالية أسمائهم اضافة الى المدير المالي عمر ابو ريان :

-1

السيد هيثم سميح بدر الدين البطيخي عضو المجلس .

-2

السيد عدنان عبدالله فايز ماضي عضو مجلس الادارة .

-3

السيد عمر شريف هزاع عضو مجلس الادارة .

في حال غياب رئيس المجلس أو نائبه أو في حال غياب الاثنين مجتمعين ينوب أي عضوين من الاعضاء التالية أسمائهم :-

-1

السيد هيثم سميح بدر الدين البطيخي عضو المجلس .

-2

السيد عدنان عبدالله فايز ماضي عضو مجلس الادارة .

-3

السيد عمر شريف هزاع هزاع عضو مجلس الادارة

تفويض رئيس مجلس الادارة السيد صفوان زهير عبدالغني العمد ونائبه السيد جمال زهير عبدالغني العمد بتمثيل الشركة والتوقيع نيابة عنها في كافة الامور المالية والادارية والقانونية وآية أمور أخرى منفردين و / أو مجتمعين أن من يفوضونه أيا من صلاحياتهم خطيا من موظفي الشركة .

الاسس والسياسات المحاسبية :-

(2)

تعتمد الشركة في تسجيل معاملاتها المالية مبدأ استحقاق السنة المالية .

(أ)

تستهلك الشركة موجوداتها الثابتة بسعر الكلفة وبتابع طريقة القسط الثابت عن الاستهلاك وحسب النسب

(ب)

الواردة في قانون ضريبة الدخل .

تعتمد الشركة في تسجيل مبيعات الشقق على العقود المبرمة بين الشركة والمشتريين .

(ج)