

التاريخ : 2014/3/19

الرقم : ع/م ع/ 147

السادة هيئة الأوراق المالية المحترمين

فاكس: 5686830

الموضوع: البيانات المالية الختامية

كما في 2013/12/31

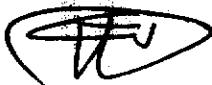
تحية طيبة وبعد،،

استناداً لأحكام المادة (3-1/43) من قانون الأوراق المالية رقم 76 لسنة 2002، ولأحكام المادة (1/3) من تعليمات الإفصاح، نرفق لكم طيه البيانات المالية الختامية الموحدة كما في 2013/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

المدير العام

م. بشير طاهر الجغبير



الشركة العقارية الأردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة

**الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية**

**القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني المستقل
كما في 31 كانون الاول 2013**

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

فهرس المحتويات

صفحة

1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2013 (قائمة أ)
3	قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة ب)
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة ج)
5	قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013 (قائمة د)
6-21	ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى المساهمين في

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة:

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة للشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الاول 2013 وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية الموحدة:

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية بالإضافة الى تحديد نظام الرقابة الداخلي الضروري لإعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية سواء الناتجة عن احتيال او خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني المستقل:

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة إستناداً إلى تدقيقنا، لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، وتتطلب منا هذه المعايير الالتزام بقواعد السلوك المهني وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن القوائم المالية الموحدة خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة. إن إختيار تلك الإجراءات يستند الى اجتهاد المحاسب القانوني بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء الناتجة عن الإحتيال او الخطأ. عند تقييم المحاسب القانوني للمخاطر يأخذ في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي للشركة ذي الصلة بأعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك لتصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف وليس بهدف إبداء رأي حول مدى فعالية نظام الرقابة الداخلي للشركة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولة التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة الى تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

في اعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة وتوفر أساساً لإبداء الرأي.

الرأي:

برأينا ان القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للشركة المقاربية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة كما في 31 كانون الاول 2013 وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية .

فقرة توكيدية

دون التحفظ في رأينا هناك قطع اراضي تبلغ كلفتها 11,467,933 دينار غير مسجلة باسم الشركة مقابل اتفاقيات شراكة وعقود تأجير تمويلي وتعهيدات - ايضاح رقم (13) .

تقرير حول المتطلبات القانونية:

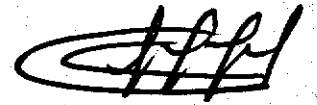
عملاً بأحكام قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997 والقوانين المعدلة له ، فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، كما تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وان القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الادارة متفقة معها.

أمور أخرى:

تم تدقيق القوائم المالية الموحدة للشركة كما في 31 كانون الاول 2012 من محاسب قانوني آخر والذي اصدر رأياً غير متحفظ بتاريخ 13 شباط 2013.

استناداً الى كل ما تقدم فاننا نوصي الهيئة العامة المصادقة على القوائم المالية الموحدة المرفقة .

عن ابراهيم العباسي وشركاه



نبيل محمد عبيدات

اجازة رقم 877

عمان في 16 كانون الثاني 2014

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في 31 كانون الاول 2013

قائمة ا

		2013	2012
		دينار اردني	دينار اردني
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	6	3,851,730	3,244,303
شيكات برسم التحصيل		783,857	1,137,938
الذمم المدينة	7	1,729,018	3,258,978
ذمم اطراف ذات علاقة	26	260,237	195,098
اقساط مستحقة القبض	8	948,180	993,841
شقق جاهزة للبيع	9	594,909	327,206
حسابات مدينة متنوعة	10	141,659	125,974
مجموع الموجودات المتداولة		8,309,590	9,283,338
الموجودات المالية بالقيمة العادلة- قائمة الدخل الشامل الاخر	11	1,749,599	1,203,756
الموجودات المالية في شركات زميلة	12	758	758
الاستثمارات في اراضي	13	22,949,876	23,300,853
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	16	1,550,808	1,533,167
مشاريع تحت التنفيذ	14	747,657	901,631
الممتلكات والمعدات - بالصافي	15	54,200	79,913
مجموع الموجودات		35,362,488	36,303,416
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
التزام مقابل تأجير تمويلي	16	-	139,839
الذمم الدائنة والشيكات الأجلة	17	335,573	372,183
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق	18	608,864	580,223
حسابات دائنة متنوعة	19	1,722,016	2,629,912
مجموع المطلوبات المتداولة		2,666,453	3,722,157
حقوق الملكية			
رأس المال	20	34,500,000	34,500,000
علاوة الاصدار		36,479	36,479
الاحتياطي الاجباري	20	1,633,273	1,615,168
إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية		(440,277)	(486,958)
(الخسائر المتراكمة) في نهاية السنة (قائمة ج)		(3,033,440)	(3,083,430)
صافي حقوق الملكية		32,696,035	32,581,259
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		35,362,488	36,303,416

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (29) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة الدخل الشامل الموحدة

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

قائمة ب

		2013	2012
	الإيضاح	دينار اردني	دينار اردني
الإيرادات			
صافي ارباح بيع اراضي وشقق		515,572	883,790
ايرادات مراحة		120,578	61,679
توزيعات ارباح اسهم		46,596	30,852
ايرادات اخرى		1,758	50,662
مجموع الإيرادات		684,504	1,026,983
المصاريف			
المصاريف الادارية والعمومية	21	(368,798)	(346,124)
حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة		-	(22,994)
خسائر فسخ عقود سابقة		(134,659)	(191,421)
مجموع المصاريف		(503,457)	(560,539)
ربح السنة قبل الضريبة		181,047	466,444
ضريبة الدخل	23	(32,060)	(79,625)
ربح السنة بعد الضريبة		148,987	386,819
بنود الدخل الشامل الآخر :			
إحتياطي القيمة العادلة		46,681	117,237
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة		(80,892)	(44,977)
مجموع الدخل الشامل للسنة (قائمة ج)		114,776	459,079
حصة السهم من ربح السنة	22	0.004	0.011

إن الإيضاحات المرفقة من (1) الى (29) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة ج

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
 للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

البيان	رأس المال	علاوة الاصدار	الاحتياطي الاجباري	إحتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية	(الخسائر) المتراكمة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الرصيد في 31 كانون الأول 2011 (قائمة ا)	34,500,000	36,479	1,615,168	(604,195)	(2,831,709)	32,715,743
ضريبة دخل سنوات سابقة				(593,563)	(593,563)	
الرصيد المعدل	34,500,000	36,479	1,615,168	(604,195)	(3,425,272)	32,122,180
ربح السنة	-	-	-	-	386,819	386,819
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة	-	-	-	-	(44,977)	(44,977)
إحتياطي القيمة العادلة	-	-	-	117,237	-	117,237
مجموع الدخل الشامل (قائمة ب)	-	-	-	117,237	341,842	459,079
الرصيد في 31 كانون الأول 2012 (قائمة ا)	34,500,000	36,479	1,615,168	(486,958)	(3,083,430)	32,581,259
الرصيد في 31 كانون الأول 2012 (قائمة ا)	34,500,000	36,479	1,615,168	(486,958)	(3,083,430)	32,581,259
ربح السنة	-	-	-	-	148,987	148,987
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة	-	-	-	-	(80,892)	(80,892)
إحتياطي القيمة العادلة	-	-	-	46,681	-	46,681
مجموع الدخل الشامل (قائمة ب)	-	-	-	46,681	68,095	114,776
المعدل للاحتياطي الاجباري	-	-	-	18,105	(18,105)	-
الرصيد في 31 كانون الأول 2013 (قائمة ا)	34,500,000	36,479	1,633,273	(440,277)	(3,033,440)	32,696,035

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (29) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

قائمة د

للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2013

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية		
ربح السنة قبل الضريبة	181,047	466,444
الاستهلاكات	28,856	30,591
(خسائر) بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة	(80,892)	(44,977)
حصة الشركة من خسائر الشركة الزميلة	-	22,994
(الخسارة) التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	129,011	475,052
(الزيادة) النقص في الموجودات المتداولة		
الذمم المدينة	1,529,960	974,694
شيكات برسم التحصيل	354,081	(617,721)
اقساط مستحقة القبض	45,661	210,368
شقق جاهزة للبيع	(267,703)	(327,206)
الحسابات المدينة المتنوعة	(15,685)	(3,572)
(الزيادة) (النقص) في المطلوبات المتداولة		
الذمم الدائنة وشيكات مؤجلة الدفع	(36,610)	(124,362)
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق	28,641	1,252,041
الحسابات الدائنة المتنوعة	(860,331)	89,331
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية قبل الضريبة	907,025	1,928,625
الضريبة المدفوعة	(79,625)	(82,536)
صافي النقد الناتج عن الانشطة التشغيلية بعد الضريبة	827,400	1,846,089
التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات ومعدات	(3,145)	(8,560)
الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل الاخر	(564,299)	130,497
الاستثمارات في اراضي	350,977	(409,836)
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء	(17,641)	(266,235)
مشاريع تحت التنفيذ	153,974	(120,362)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة الاستثمارية	(80,134)	(674,496)
التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية		
التزام مقابل تأجير تمويلي قصير الاجل	(139,839)	(368,369)
صافي النقد (المستخدم في) الانشطة التمويلية	(139,839)	(368,369)
صافي الزيادة في رصيد النقد	607,427	803,224
النقد لدى البنوك وشركات التمويل في بداية السنة	3,244,303	2,441,079
النقد لدى البنوك في نهاية السنة (قائمة أ)	3,851,730	3,244,303

إن الايضاحات المرفقة من (1) الى (28) تشكل جزءاً من هذه القائمة وتقرأ معها .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة عمان - المملكة الاردنية الهاشمية ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

1- تأسيس الشركة وغاياتها

تأسست الشركة العقارية الأردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم (22) لسنة 1997 وتعديلاته وسجلت الشركة في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم (361) بتاريخ 4 نيسان 2005. بدأت الشركة نشاطها الرئيسي في 7 آب 2005 ومن غايات الشركة شراء وترقيم وإعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف أنواعها والاستثمارات في العقارات التي سيتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها والتأجير التمويلي تنفذ الشركة غاياتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

قررت الهيئة العامة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 27 آذار 2006 زيادة رأسمالها بمقدار (15) مليون دينار/ سهم ليصبح بعد الزيادة (30) مليون دينار / سهم وذلك عن طريق طرح (15) مليون سهم للاكتتاب الخاص بسعر دينار اردني واحد للسهم من قبل مساهمي الشركة. كما قررت الهيئة العامة للشركة في اجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 24 حزيران 2009 زيادة رأسمالها بمقدار (4.5) مليون دينار / سهم ليصبح بعد الزيادة (34.5) مليون دينار/ سهم , وذلك عن طريق توزيع اسهم بقيمة (15%) من قيمة رأسمال الشركة المكتتب به والمدفوع.

تم اقرار القوائم المالية المرفقة من قبل مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 12 آذار 2014 وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين .

2- أسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية . تم اعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة .

ان الدينار الاردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

3- أسس توحيد القوائم المالية

تشمل القوائم المالية الموحدة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف الشركة العقارية الاردنية للتنمية وشركة تابعة كما يلي :

اسم الشركة	كيان الشركة	رأس المال	نسبة	حصة الشركة	القيمة الدفترية للاستثمار
		دينار اردني	الاستثمار	الام من خسائر	دينار اردني
شركة الزراع للاستثمارات ذات مسؤولية محدودة		10,000	100	دينار اردني	10,000
			بالمائة	الشركة التابعة	
				دينار اردني	(13,380)
ملخص الموجودات والمطلوبات وإيرادات وأرباح الشركة التابعة :					
اسم الشركة	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	خسائر السنة	
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
شركة الزراع للاستثمارات	28,099	31,479	-	(13,380)	
العقارية					

يتم توحيد القوائم المالية للشركة التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة ، ويتم استبعاد المعاملات والارصدة والإيرادات والمصروفات فيما بين الشركة الام والشركة التابعة .

يتم اعداد القوائم المالية للشركة والشركة التابعة لنفس الفترة المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية .

في حال اعداد قوائم مالية منفصلة كمنشأة مستقلة يتم اظهار الاستثمارات في الشركات التابعة بالتكلفة .

4- استخدام التقديرات

ان اعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من ادارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والاوضاع عن الالتزامات المحتملة ، كما ان هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات وكذلك في التغييرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن حقوق الملكية وبشكل خاص يتطلب من ادارة الشركة اصدار احكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية واوقاتها . ان التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متحدة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وان النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغييرات الناجمة عن اوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل .

ان ادارة الشركة تعتقد ان تقديرات القوائم المالية معقولة ومنفصلة على النحو التالي :

يتم تكوين مخصص تدني مدينين اعتمادا على اسس وفرضيات معتمدة من قبل ادارة الشركة لتقدير المخصص الواجب تكوينه بموجب متطلبات المعايير الدولية للتقارير الدولية .

يتم تحميل السنة المالية بما يخصها من فقرة ضريبة الدخل وفقا للأنظمة والقوانين .

تقوم الادارة باعادة تقدير الاعمار الانتاجية للاصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادا على الحالة العامة لتلك الاصول وتقديرات الاعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل ، ويتم اخذ خسارة التدني (ان وجدت) في قائمة الدخل .

يتم تكوين مخصص لقاء القضايا المقامة ضد الشركة اعتمادا على دراسة قانونية معدة من قبل محامي الشركة والتي بموجبها يتم تحديد المخاطر المحتمل حدوثها في المستقبل ، وبعد النظر في تلك الدراسات بشكل دوري .

تقوم الادارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم اخذ هذا التدني في قائمة الدخل للسنة .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية المساهمة العامة المحدودة عمان - المملكة الاردنية الهاشمية ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

5- السياسات المحاسبية الهامة

التغيرات في السياسات المحاسبية

ان السياسات المحاسبية المتبعة في اعداد القوائم المالية للسنة تتفق مع تلك التي اتبعت في اعداد القوائم المالية للسنة المنتهية في 31 كانون الاول 2012.

النقد والنقد المعادل

لاغراض اعداد التدفقات النقدية فان النقد والنقد المعادل يشتمل على النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الاجل والتي لديها تواريخ استحقاق ثلاثة اشهر او اقل .

الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالتكلفة بعد تنزيل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ويتم شطب الذمم في حال عدم امكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها الى الايرادات .

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها

يتم اخذ مخصص تدني للذمم المدينة الأخرى عندما يكون هناك دليل موضوعي بان الشركة لن تتمكن من تحصيل كامل او جزء من المبالغ المطلوبة ويحسب هذا المخصص على اساس الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد .

الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر

ان الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر هي موجودات مالية غير مشتقة ، الغرض من امتلاكها هو الاحتفاظ بها كمتوفرة للبيع وليس المتاجرة او الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق .

يتم تسجيل فروقات التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر التي يتوفر لها اسعار سوقية في اسواق مالية نشطة بالقيمة العادلة بعد تنزيل خسائر التلبن المتراكمة في قيمتها العادلة .

تظهر الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر التي لا يتوفر لها اسعار سوقية والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه بالتكلفة ويتم تسجيل اي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل .

يتم تسجيل الارباح والخسائر الناتجة عن فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الدين التي تحمل مريحة من الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر ، في حين يتم تسجيل فروقات تحويل العملة الاجنبية لادوات الملكية في بند احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية .

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية واطهار المبلغ الصافي في القوائم المالية عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على اساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

6- النقد لدى البنوك وشركات التمويل
يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الحسابات الجارية لدى البنوك	821,789	3,244,303
ودائع لدى شركات تمويل محلية *	1,500,000	-
وديعة لدى البنك العربي الاسلامي **	1,529,941	-
المجموع	3,851,730	3,244,303

* تم توقيع عقد استثمار بسقف 1,500,000 دينار اردني مع الشركة الاولى للتمويل لغايات استثمارها ضمن مبادئ الشريعة الاسلامية مقابل عوائد لا تقل عن 6.75% سنوياً بحسب عقود الاستثمار المبرمة.

** تم الاتفاق مع البنك العربي الاسلامي الدولي على ربط وديعة شهرية ضمن مبادئ الشريعة الاسلامية مقابل عائد مرابحة 3.75% سنوياً.

7- الذمم المدينة - بالصافي
يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة	2,336,834	4,162,471
ايرادات مؤجلة القبض	(607,816)	(903,493)
المجموع	1,729,018	3,258,978

8- اقساط مستحقة القبض

يمثل رصيد هذا البند اجمالي المبالغ المسحقة على العملاء ولم تدفع بعد، ولم تقم الشركة بأخذ مخصص لقاء هذه المبالغ كون الاراضي والعقارات المباعة لهؤلاء العملاء لا تزال باسم الشركة ولم يتم التنازل عنها او مرهونة باسم الشركة لغاية سداد الذمة.

9- الشقق الجاهزة للبيع

يمثل رصيد هذا البند اجمالي تكلفة الشقق الجاهزة للبيع وعددها (9) شقق، علماً ان جميع هذه الشقق مسجلة باسم البنك العربي الاسلامي الدولي.

10- الحسابات المدينة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
مصاريف مدفوعة مقدما	10,880	8,795
امانات ضريبة الدخل	66,118	70,548
تأمينات مستردة	23,820	25,900
ذمم اخرى	38,190	15,516
ذمم موظفين	781	2,769
سلف متفرقة	1,870	2,446
المجموع	141,659	125,974

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

11- الموجودات المالية بالقيمة العادلة - قائمة الدخل الشامل الاخر

يتألف هذا البند مما يلي :

31 كانون الاول 2013	31 كانون الاول 2012
دينار اردني	دينار اردني

اسهم مدرجة في سوق عمان المالي	1,749,599	1,203,756
المجموع	1,749,599	1,203,756

12- الموجودات المالية في شركات زميلة

يتألف هذا البند مما يلي :

- أ. قامت الشركة بتاريخ 25 شباط 2008 بالمساهمة بنسبة ملكية 50% في تأسيس الشركة الثاقية العقارية (مساهمة خاصة) برأس مال 50,000 دينار اردني , حيث بلغت قيمة الاستثمار كما بتاريخ 31 كانون الأول 2013 مبلغ (758) دينار.
- ب. تم تقييم الاستثمارات في الشركة الزميلة كما في 31 كانون الاول 2013 بناء على ميزان مراجعة معد من قبل الشركة الثاقية العقارية.

13- الاستثمارات في الاراضي

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
اراضي جاهزة للبيع	10,319,107	10,603,837
اراضي تحت التطوير لغرض البيع	12,630,769	12,697,016
المجموع	22,949,876	23,300,853

*تتبع الشركة تسجيل استثماراتها في الأراضي بالتكلفة , هذا وقد تم اعادة تقييم استثمارات الشركة في الأراضي بالقيمة العادلة لها كما في تاريخ 31 كانون الأول 2013 من قبل مقيمين عقاريين معتمدين حيث بلغت قيمتها العادلة مبلغا وقدره 33,476,603 دينار .

*يتضمن هذا البند قطع اراضي تبلغ اجمالي كلفتها 11,467,933 دينار كما في 31 كانون الأول 2013 غير مسجلة باسم الشركة مبينة كما يلي :

	الكلفة
	دينار اردني
اراضي مسجلة باسم اشخاص وشركات ومؤسسات عامة وبموجب اتفاقيات شراكة	8,943,398
اراضي مسجلة باسم شركات تأجير تمويلي	2,524,535
المجموع	11,467,933

14- مشاريع تحت التنفيذ

يمثل هذا البند اجمالي المبالغ التي تم انفاقها على انشاء عمارة سكنية على قطعة ارض رقم 721 وذلك لغرض بيعها كمشقق سكنية ومن المتوقع الانتهاء من هذا المشروع خلال العام 2014 .

الشركة العقارية الاردنية للتنمية

المساهمة العامة المحدودة

عمان - المملكة الاردنية الهاشمية

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

15- المستلكت والمعدات - بالعماني

يتألف هذا البند مما يلي:

2012		2013			
صافي القيمة الدفترية	صافي القيمة الدفترية	الاهلاك المتراكم نهيبة السنة	التكلفة في نهيبة السنة	اضافات السنة	التكلفة في نهيبة السنة
دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني	دينار أردني
7,966	6,504	12,697	19,201	-	17,727
49,940	34,312	69,877	104,189	-	104,189
3,288	4,839	11,113	15,952	3,145	11,752
3,765	2,718	2,625	5,343	-	5,343
7,036	5,037	10,463	15,500	-	15,500
7,918	790	85,001	85,791	-	85,791
79,913	54,200	191,776	245,976	3,145	240,302

الاتك والمفروشات

ديكرات

اجهزة وبرامج كمبيوتر

معدات مكتبية

اجهزة تكيف

سيارات

المجموع

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

16- التزامات مقابل تأجير تمويلي

قامت الشركة بإبرام عقد تأجير تمويلي مع البنك العربي الاسلامي بتاريخ 6 شباط 2011 لشراء ارض (قطعة 1163 حوض ام حليلفة رقم 7 لوح رقم 17) بقيمة 65,413 دينار يدفع بموجب أقساط شهرية عددها 12 قسطاً متساوياً قيمة القسط الواحد 5,451 دينار يستحق بتاريخ 28 حزيران 2012 وانتهى بتاريخ 28 ايار 2013.

قامت الشركة بإبرام عقد تأجير تمويلي مع البنك العربي الاسلامي بتاريخ 6 شباط 2012 لشراء ارض (قطعة 923 اراضي قرية ام زويتينية) بقيمة 87,217 دينار يدفع بموجب أقساط شهرية عددها 12 قسطاً متساوياً قيمة القسط 7,268 دينار يستحق بتاريخ 22 تموز 2012 وانتهى بتاريخ 22 تموز 2013 ، علماً ان الاراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لا تزال مسجلة باسم البنك

17- انضمام الدائنة والشيكات الاجلة الدفع

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
303,278	314,519	
32,295	57,664	
335,573	372,183	

نعم دائنة

الشيكات الاجلة

المجموع

18- دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق

يمثل رصيد هذا الحساب الفرق بين رصيد حساب الوعد بالبيع وما يقابلها من نعم مدينة ، علماً ان الشركة تتبع طريقة اثبات كامل قيمة العقد عند توقيع (وعد بالبيع) ونعمة مدينة بكامل القيمة (حسابات متقابلة) ، وعند قيام العميل بسداد اي دفعة يتم تخفيضها من النعمة المدينة فقط ويبقى رصيد الوعد بالبيع كما هو لغاية اغلاق كامل قيمة النعمة المدينة من قبل العميل حينها يتم اغلاق حساب الوعد بالبيع بالكامل في حساب الإيرادات المتحققة ويتم التنازل عن الأصل للعميل.

19- الحسابات الدائنة المتنوعة

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
806,027	811,586	
20,374	3,246	
6,473	18,937	
158,680	158,680	
25,060	25,060	
175,723	200,000	
15,334	79,625	
-	593,563	
77,119	88,787	
410,390	638,530	
12,903	-	
13,933	11,898	
1,722,016	2,629,912	

ايضاح

امانات وديات للمساهمين

امانات للغير

مصاريف مستحقة

مخصص رسوم الجامعات الاردنية

مخصص البحث العلمي والتدريب المهني

مخصص التزامات طارئة

مخصص ضريبة الدخل

مخصص ضريبة دخل سنوات سابقة

مخصص مشاريع

ارصدة دائنة اخرى _ مشاريع تحت التنفيذ

مخصص قضايا

نعم دائنة اخرى

المجموع

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

20- حقوق الملكية

أ. رأس المال

- يبلغ رأس المال المصرح به والمدفوع 34,500,000 دينار اردني موزعاً على 34,500,000 سهم ، القيمة الاسمية للسهم الواحدة دينار اردني واحد .

ب. الاحتياطي الاجباري

يتم تكوين الاحتياطي الاجباري باقتطاع ما نسبته 10% من ارباح السنة ، ويتوقف الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي الاجباري ربع رأس مال الشركة ، وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين

21- المصاريف الادارية والعمومية

يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب وأجور ومكافآت	154,404	154,372
مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي	10,889	9,959
التأمين الصحي	7,296	6,582
كهرباء ومياه	2,227	2,966
بريد وهاتف	3,913	2,981
رسوم ورخص حكومية	8,551	6,801
رسوم هيئة الأوراق المالية	15,450	15,200
أتعاب مهنية	11,400	17,272
قرطاسية ومطبوعات	4,443	3,449
تقنيات أعضاء مجلس الإدارة	33,277	32,400
متنوعة	559	5,675
صيانة وإصلاحات	2,154	1,651
ضيافة	1,717	1,429
النفقة	188	206
مصاريف مشاريع	7,732	8,614
مواصلات وتقنيات	407	508
مصاريف مساحة وتخمين	4,243	4,311
إعلانات	20,954	7,907
مصاريف سيارات	9,241	9,080
مصاريف إجازات	25,500	22,168
أتعاب استشارات	1,000	850
أتعاب مراقب الشركات	1,200	600
تبرعات	150	100
استهلاكات	28,856	30,591
مصاريف مخصص قضايا	12,903	-
مصاريف بنكية	144	452
المجموع	368,798	346,124

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

22- حصة السهم من ربح السنة
يتألف هذا البند مما يلي :

	2013	2012
دينار اردني	دينار اردني	
ربح السنة بعد الضريبة	148,987	386,819
المتوسط المرجح لعدد الاسهم	34,500,000	34,500,000
حصة السهم من ربح السنة	0.004	0.011

23- الوضع الضريبي للشركة

فيما يلي ملخص للوضع الضريبي للشركة من واقع كتاب المستشار الضريبي للشركة

- سنة 2007 و 2008

صدر قرار محكمة التمييز اكتسب الدرجة القطعية بالزام الشركة بدفع مبلغ (2,003) دينار فقط

- سنة 2009 و 2010

ما زالت القضية منظورة لدى محكمة البداية الضريبية وقدم الخبير تقرير الخبرة الذي تضمن رصيد ضريبة (48,070) دينار و (2,963) دينار مما يعني ان الالتزام المالي المحتمل هو كما ورد في تقرير الخبرة.

بناءً على ما تقدم فإن الالتزام المالي المحتمل على الشركة للسنوات من 2007 ولغاية 2010 هو 53,036 دينار.

وكما يلاحظ ولجميع السنوات وعلى اختلاف رأي الدائرة في طريقة محاسبة الشركة عن الدخل من الأراضي فقد قام المستشار الضريبي بالتوقيع على جميع القرارات الصادرة من الدائرة بعدم الموافقة لأنه وفي رأي المستشار الضريبي أن أرباح بيع الأراضي غير خاضعة لضريبة الدخل وذلك حسب ما نصت عليه الفقرة 15 من البند 15 والفقرة 7 من قانون ضريبة الدخل رقم 57 لسنة 1985 وتعديلاته.

تم احتساب ضريبة الدخل عن نتائج أعمال العام 2013 وفقاً لاحكام قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.

- ضريبة الدخل 2011 و 2012

تم تقديم كشف التقدير الذاتي عن الاعوام 2011 , 2012 ولم يتم مراجعتها من قبل دائرة ضريبة الدخل حتى اعداد هذه القوائم.

- وتمثل الحركة على مخصص ضريبة الدخل كمايلي:

	2013	2012
دينار اردني	دينار اردني	
رصيد اول السنة	79,625	82,536
المسدد خلال السنة	(79,625)	(82,536)
المحتسب عن ارباح السنة	15,334	79,625
رصيد آخر السنة	15,334	79,625

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

24- التصنيف القطاعي

من غايات الشركة شراء وترقيم واعادة تأهيل وتطوير العقارات القديمة والجديدة بمختلف انواعها و الاستثمارات في العقارات التي سيتم تطويرها بمختلف الطرق بما في ذلك بيعها وتأجيرها وتشغيلها والتأجير التمويلي تنفذ الشركة غايتها وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية

2013				
الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
684,504	122,336	46,596	515,572	صافي الايرادات
3,145	3,145	-	-	معلومات القطاعات الاخرى
28,856	28,856	-	-	المصاريف الرأسمالية
				الاستهلاكات
2012				
الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
1,026,983	112,341	30,852	883,790	صافي الايرادات
4,650	4,650	-	-	معلومات القطاعات الاخرى
30,591	30,591	-	-	المصاريف الرأسمالية
				الاستهلاكات
2013				
الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
35,362,488	3,851,730	1,749,599	29,761,159	الموجودات والمطلوبات
2,666,453	-	-	2,666,453	الموجودات
				المطلوبات
2012				
الاجمالي	اخرى	اسهم	النشاط الرئيس	
دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني	
36,303,416	3,244,303	1,203,756	31,855,357	الموجودات والمطلوبات
3,722,157	-	-	3,722,157	الموجودات
				المطلوبات

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

25- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للفترة المتوقعة لاستردادها او تسويتها :

	2013		
	لغاية سنة	اكثر من سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	3,851,730		3,851,730
شيكات برسم التحصيل	783,857		783,857
النعم المدينة	1,729,018		1,729,018
ذمم اطراف ذات علاقة	260,237		260,237
اقساط مستحقة القبض	948,180		948,180
شفق جاهزة للبيع	594,909		594,909
حسابات مدينة متنوعة	141,659		141,659
مجموع الموجودات المتداولة	8,309,590	-	8,309,590
الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المالية بالقيمة العادلة قائمة الدخل		1,749,599	1,749,599
الشامل الاخر			
الموجودات المالية في شركات زميلة		758	758
الاستثمارات في اراضي		22,949,876	22,949,876
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء		1,550,808	1,550,808
مشاريع تحت التنفيذ		747,657	747,657
الممتلكات والمعدات - بالصادفي		54,200	54,200
مجموع الموجودات غير المتداولة	-	27,052,898	27,052,898
مجموع الموجودات	8,309,590	-	35,362,488
المطلوبات المتداولة			
التزام مقابل تأجير تمويلي	-	-	-
النعم الدائنة والشيكات الأجلة	335,573	-	335,573
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشفق	608,864	-	608,864
حسابات دائنة متنوعة	1,722,016	-	1,722,016
مجموع المطلوبات المتداولة	2,666,453	-	2,666,453
الصادفي	5,643,137	-	32,696,035

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تابع - تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

	2012		
	لغاية سنة	اكثر من سنة	المجموع
	دينار اردني	دينار اردني	دينار اردني
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد في الصندوق ولدى البنوك وشركات التمويل	3,244,303		3,244,303
شيكات برسم التحصيل	1,137,938		1,137,938
الذمم المدينة	3,258,978		3,258,978
ذمم اطراف ذات علاقة	195,098		195,098
اقساط مستحقة القبض	993,841		993,841
شقق جاهزة للبيع	327,206		327,206
حسابات مدينة متنوعة	125,974		125,974
مجموع الموجودات المتداولة	9,283,338	-	9,283,338
الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المالية بالقيمة العادلة قائمة الدخل		1,203,756	1,203,756
الشامل الاخر			
الموجودات المالية في شركات زميلة		758	758
الاستثمارات في اراضي		22,949,876	23,300,853
اراضي بموجب عقود تأجير تمويلي لغرض البناء		1,550,808	1,533,167
مشاريع تحت التنفيذ		747,657	901,631
الممتلكات والمعدات - بالصافي		54,200	79,913
مجموع الموجودات غير المتداولة	-	26,507,055	27,020,078
مجموع الموجودات	9,283,338	-	36,303,416
المطلوبات المتداولة			
التزام مقابل تأجير تمويلي	139,839	-	139,839
الذمم الدائنة والشيكات الأجلة	372,183	-	372,183
دفعات مقدمة على حساب بيع اراضي وشقق	580,223	-	580,223
حسابات دائنة متنوعة	2,629,912	-	2,629,912
مجموع المطلوبات المتداولة	3,722,157	-	3,722,157
الصافي	5,561,181	-	32,581,259

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

26- المعاملات مع اطراف ذات علاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات التابعة واعضاء مجلس الادارة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين ، يتم اعتماد الاسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل ادارة الشركة .

- فيما يلي ملخص الارصدة من جهات ذات علاقة الظاهرة في قائمة المركز المالي :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
ذمم مدينة		
الشركة الثانية العقارية (شركة زميلة)	195,098	195,098
شركة الامناء للوساطة المالية	65,139	-
الاجمالي	260,237	195,098
وديعة الاولى للتمويل	1,500,000	-

- فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ، مكافآت ، منافع اخرى) الادارة التنفيذية العليا للشركة :

	2013	2012
	دينار اردني	دينار اردني
رواتب ومنافع اخرى	128,401	153,165

27- الادوات المالية

أ- القيمة العادلة

ان القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية تساوي تقريباً قيمتها العادلة. تشير الايضاحات المرفقة بالقوائم المالية الى القيم العادلة لهذه الادوات المالية ، كما تعرض بعض السياسات المحاسبية في الايضاح (2) الطرق المستخدمة في تقييم هذه الادوات.

ب- مخاطر السوق

تعرف مخاطر السوق بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداة المالية بسبب التغيرات في اسعار السوق ، وتتضمن المخاطر التالية :

مخاطر العملة

تعرف مخاطر العملة بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداة المالية نتيجة التغيرات في اسعار صرف العملات الاجنبية. ان المخاطر المتعلقة بالادوات المالية المقيمة بالدولار الامريكي منخفضة بسبب ثبات سعر صرف الدينار الاردني مقابل الدولار الامريكي

مخاطر سعر الفائدة

تعرف مخاطر سعر الفائدة بأنها مخاطر تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداة المالية نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة في السوق. ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر سعر الفائدة.

الشركة العقارية الاردنية للتنمية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الاردنية الهاشمية
ايضاحات حول القوائم المالية الموحدة

- مخاطر السعر الاخرى

تعرف مخاطر السعر الاخرى بانها تقلب القيمة العادلة او التدفقات النقدية المستقبلية للاداء المالية نتيجة التغيرات في اسعار السوق (غير تلك الناجمة عن مخاطرة سعر الفائدة او مخاطرة العملة) ، سواء كان سبب التغيرات عوامل خاصة بالاداء المالية او الجهة المصدرة لها او عوامل تؤثر على كافة الادوات المالية المشابهة المتداولة في السوق .
ان الادوات المالية الظاهرة في قائمة المركز المالي غير خاضعة لمخاطر السعر الاخرى.

- ج- مخاطر الائتمان

تعرف مخاطر الائتمان بأنها مخاطر اخفاق احد اطراف الاداء المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الاخر.
تحتفظ الشركة بالنقد لدى مؤسسات مالية ذات ائتمان مناسب.
تحافظ الشركة على رقابة جيدة على مستويات الائتمان الممنوحة للعملاء وعمليات التحصيل.

- 28- الأحداث اللاحقة

لا توجد أحداث لاحقة لتاريخ القوائم المالية تؤثر جوهرياً على المركز المالي لها .

- 29- أرقام المقارنة

تم اعادة تصنيف بعض أرقام سنة المقارنة لتناسب وعرض أرقام السنة الحالية .