

FS - DRKM - 1/4 2012

٥

التاريخ: 2012/4/1

الرقم: D-2012- 0132

السادة بورصة عمان المحترمين
عمان - الاردن

الموضوع : القوائم المالية والتقارير السنوي لشركة داركم للاستثمار

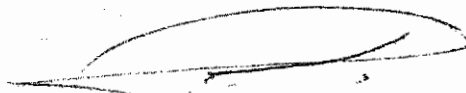
تحية طيبة وبعد،،

إشارة إلى الموضوع أعلاه نرفق لكم طية ما يلي :

- 1- نسخة أصلية من البيانات المالية الموحدة كما في 2011/12/31 مراجعة من قبل السادة إرنست ويونغ.
- 2- نسخة التقرير السنوي للشركة عن عام 2011 معتمدة حسب الأصول والتي سيتم توزيعه على مساهمي الشركة.

وسيتم تزويدكم بنسخ أصلية من التقرير السنوي حال ورودها إلينا من المطبعة.

مع أطيب التحيات والتعنيات



وسيم وائل زعرب

نائب رئيس مجلس الإدارة/ المدير العام

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٠١ - ٢٠١٢
الرقم المتسلسل: ١٥٢٦
رقم الملف: ٤١٢٢
الجهة المختصة: الإدارة العامة

شركة داركم للاستثمار

التقرير السنوي لعام 2011



حضرة صاحب الجلالة الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي الأمير حسين بن عبدالله ولي العهد

قائمة المحتويات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين والبيانات المالية

إقرار مجلس الإدارة

الحاكمة المؤسسية

شركة داركم للاستثمار م.ع.م

شركة مساهمة عامة محدودة تأسست سنة 2007 سجل تجاري رقم 427

رأس المال المكتتب به 10.000.000 دينار أردني

صندوق بريد 930419 عمان - الأردن

هاتف 065507555 فاكس 065670964

البريد الإلكتروني Info@darkom.jo

الموقع الإلكتروني www.darkom.jo

كلمة رئيس مجلس الإدارة

لقد اتسم العام 2011 بالمتغيرات والصعاب على كافة الأصعدة ولا سيما الاقتصادية منها، فما زالت تداعيات الأزمة المالية العالمية تلقي بظلالها على البيئة الاستثمارية العالمية والمحلية والتي بدت واضحة في أرقام غير معتادة في سوق عمان المالي من أحجام تداول إلى أسعار الأسهم مما رافقه تدني كبير في النشاط العقاري وأسعار الأراضي ذلك بالإضافة إلى المتغيرات الجذرية في دول المنطقة والجوار بما سمي بالربيع العربي وما رافقه من عدم وضوح الرؤيا للمستثمر العربي بشكل مباشر، اضافة الى تزامم بعض أبناء الوطن بإلقاء الاتهامات العشوائية والإشاعات (بحق العديد من أبناء الوطن) الذين جوبهوا بإخوتهم في الأمن العام المتسلح بالصبر والانضباط والعصائر والماء، وكانوا كلاهما مثالا حيا للتعددية والديمقراطية، بينما تتأدى البعض الآخر للبحث في أمور جوهرية عقلانية تطالب بما يتماشى ونهج الأردن التاريخي بالإصلاح والتقدم، فقاد المسيرة جلاله سيدنا حفظه الله ورعاه وبدأنا نشعر بالإصلاح والمحاسبة وأصبحنا أخوة ننبذ ليس العنف فقط بل الفساد والمحسوبية بكافة أشكالهما ، الامر الذي يعزز مكانة الأردن كوجهة استثمارية لإخواننا العرب والأجانب ويعزز الاقتصاد الوطني ، الامر الذي نتطلع الى جنبي ثماره خلال الاعوام المقبلة ، فبعد هكذا مخاض لا بد من ولادة فجر جديد ان شاء الله العلي القدير .

وبالرغم مما عصفت به المتغيرات، إلا أن مجلس إدارة شركتكم وعلى الرغم من أزمة النقص الحاد في السيولة التي تعاني منها الشركة فقد عمل جاهدا على:

- الحفاظ على ممتلكات الشركة حيث ولتاريخ تسطير هذه الكلمة، فقد قام مجلس الإدارة بتسجيل كافة أراضي الشركة باسم الشركة التابعة والمملوكة لشركتكم بالكامل "الشركة المساندة العقارية"، الأمر الذي أخذ الأولوية من أعمال المجلس والإدارة التنفيذية وبحمد الله تكلل بالنجاح.
- تحصيل ديون الشركة من شركة الصقر وبمبلغ إجمالي 982 ألف دينار حيث تم تحصيل مبلغ 312 ألف دينار نقدا والباقي بضمائن قطع أراضي بمساحات من (300 الى 500) متر مربع في منطقة القويسمة وذلك كما هو وارد القوائم المالية ايضاح رقم 23
- تخفيض المصاريف الداخلية للشركة بشكل جوهري حيث انخفضت بند الرواتب من 388 ألف دينار الى 148 ألف دينار الا ان هذا الوفرة تآكل بسبب قيام الشركة بتثبيت الوكالات القديمة والتي كانت قد صدرت سابقا بموضوع الأراضي وتقييد رسوم رفع رأسمال الشركة ضمن بند المصاريف.
- أخذ مخصص بكامل مبلغ إسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية "عرب كورب" والبالغ قيمته 750 ألف دينار والذي تعثرت الشركة بسداده حيث قام أمين الإصدار بتسجيل دعوى لدى المحاكم نيابة عن حملة الإسناد.

وبهذه المناسبة، فإنني اتقدم بالشكر لكم المساهمين لدعمكم ومؤازرتكم مجلس الادارة طيلة العام الصعب ونفهمكم
لنهج الادارة بأخذ المخصصات حسب القانون لمزيد من الشفافية، واشكر ادارة الشركة التنفيذية لتقاريرها ومتابعتها
جميع الامور باحتراف وموضوعيه وموظفي الشركة لتفانيهم بالعمل ولكل مؤازر ومساند لشركتنا هذه.

كما وارفع الى مقام صاحب الجلالة الهاشمية الملك عبد الله الثاني بن الحسين المعظم بأسمى آيات الشكر والعرفان
لقيادته الحكيمة لاجتياز الازمة التي عصفت بمنطقتنا بسلام لنطلع كأردنيون اخوة في هذا الوطن المعطاء الى غد
مشرق مشرف باذن الله تعالى فلكم سيدي وللاردن المعطاء جل التقدير والاحترام والثناء.

رئيس مجلس الادارة

كفاح احمد المحارمه

مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة منذ 2011/4/21

السيد كفاح أحمد مصطفى المحارمه
ممثل شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية

نائب رئيس مجلس الإدارة منذ 2011/4/21

السيد وسيم وائل أيوب زعرب
مدير عام الشركة منذ 2009/4/28

الأعضاء

عضو مجلس إدارة منذ 2011/4/21

السيد أيمن شفيق فرحان جميعان
ممثل شركة مادبا للاستثمارات المالية

عضو مجلس إدارة منذ 2011/4/21

السيد محمد عيسى محمود العماوي
ممثل الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين

عضو مجلس إدارة منذ 2011/4/21

السيد محمد محمد محمود عيسى ذياب
ممثل شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية

عضو مجلس إدارة منذ 2011/4/21

السيد محمد خالد عبد الكريم الدحل
ممثل شركة تهامة للاستثمارات المالية منذ 2011/4/21

عضو مجلس إدارة منذ 2011/4/21

السيد أيمن محمد ارشيد العقيلي المقابله
ممثل شركة صبا للاستثمارات المالية

رئيس مجلس الإدارة لغاية 2011/4/21

السيد أيمن شفيق قرحان جميعان
ممثل شركة مادبا للاستثمارات المالية

نائب رئيس مجلس الإدارة لغاية 2011/4/21

السيد وسيم وائل أيوب زعرب

عضو مجلس الإدارة لغاية 2011/4/21

الدكتور وليد وائل أيوب زعرب
ممثل الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين

عضو مجلس الإدارة لغاية 2011/4/21

السيد أيوب وائل أيوب زعرب
ممثل شركة المشرق للتأمين

عضو مجلس إدارة لغاية 2011/4/21

السيد أيمن سليمان اشتيان الضمور

المدققين الخارجيين

السادة إرنست ويونغ

المدقق الداخلي

السادة شركة الخدمات الاستشارية المترابطة (RSM)

المستشار القانوني

السادة شركة العمري محامون ومستشارون قانونيون

تقرير مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

1- أ- نشاط الشركة الرئيسي

- 1- تأسيس شركات تابعة لها أو تملك أسهم أو حصص في شركات مساهمة عامة أخرى أو شركات محدودة المسؤولية أو شركات مساهمة خاصة لتحقيق أي من أغاياتها أو لتحقيقها جميعا.
- 2- استثمار أموالها في الأسهم والسندات والاوراق المالية الأخرى وفي الحصص المكونة لرؤوس أموال الشركات.
- 3- شراء وبيع واستثمار العقارات والأراضي داخل التنظيم وخارج التنظيم بجميع أنواعها واستعمالاتها حسب القوانين والأنظمة وتطويرها وتنظيمها وتحسينها وتقسيمها وفرزها.

ب- أماكن الشركة الجغرافية وعدد الموظفين:

تمارس الشركة نشاطها من خلال المركز الرئيسي للشركة الواقع في عمان الشميساني - شارع عبد الرحيم الواكد - عمارة داركم للاستثمار رقم 59 بلغ عدد موظفي الشركة بتاريخ 31-12-2011 (8) موظفين.

لا يوجد للشركة أية فروع أو مكاتب داخل المملكة أو خارجها.

ج- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة:

يبلغ حجم استثمارات الشركة مبلغ (7,016,175) دينار أردني.

2- الشركات التابعة

أسست الشركة بتاريخ 2008/7/15 الشركة المساندة العقارية برأسمال 100 ألف دينار أردني. و هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقرها الرئيسي في عمان تحت رقم (16786) ، مملوكة بالكامل لشركة داركم للاستثمار ، تختص بالمتاجرة و الإستثمار في العقارات. الشركة حيث قامت الشركة الأم (شركة داركم للاستثمار) بنقل وتسجيل (بيع) 117 دنم من اراضي القنيطرة المطار الجنوبي باسم الشركة التابعة خلال العام . وتم في مطلع العام 2012 ولغاية اعداد هذه البيانات نقل 380 دنم من اراضي القنيطرة المطار الجنوبي وباسم الشركة التابعة.

وعليه فقد تم نقل جميع أراضي القنيطرة باسم الشركة التابعة خلال عامي 2011 و 2012.

3- أ - أسماء أعضاء مجلس الإدارة ونبذة تعريفية عن كل واحد منهم

1. شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية رئيس مجلس الإدارة منذ 2011/4/21
يمثلها السيد كفاح أحمد مصطفى المحارمه

- تاريخ العضوية 2011/4/21
- تاريخ الميلاد 1964
- شهادة المحاسبة القانونية الامريكية (CPA)
- نائب رئيس مجلس ادارة في شركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية
- نائب رئيس مجلس ادارة شركة تهامه للاستثمارات المالية
- مدير عام شركة الدار للأسهم والسندات في مدينة أبو ظبي - دولة الامارات العربية المتحدة

2. السيد وسيم وائل أيوب زعرب نائب رئيس مجلس الإدارة/المدير العام

- تاريخ العضوية 2011/4/21
- المدير العام اعتبارا من 2009/4/28 .
- تاريخ الميلاد 1969/8/7
- ماجستير إدارة أعمال - جامعة نيويورك لتكنولوجيا المعلومات 2003
- بكالوريوس إدارة أعمال/ تسويق جامعة فلوريدا 1990 أمريكا.
- رئيس الإتحاد الأردني لشركات التأمين 2007 - 2008 الأردن.
- عضو مجلس ادرة المدير العام /شركة تأمين القروض السكنية "داركم" لغاية 2008
- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات منذ 2006.
- نائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتخصصة لإدارة التأمينات الطبية 2003
- مدير عام شركة الواحة للتأمين 1999-2007.
- رئيس وشريك مؤسس في شركة صحارى الأردنية للتجارة والخدمات 1991 - 1999.

عضو مجلس الإدارة

3. شركة مادبا للاستثمارات المالية م.ع.م

يمثلها السيد ايمن شفيق فرحان جميعان

- تاريخ العضوية 2011/4/21
- رئيس مجلس الادارة لغاية 2011/4/21
- تاريخ الميلاد 1961
- ماجستير إدارة هندسية / جورج واشنطن / 1985
- بكالوريوس هندسة مدنية / جامعة شارلستون / 1983
- القفصل الفخري لجمهورية أستراليا
- نائب رئيس مجلس الادارة البنك الاستثماري منذ 2006 ولغاية الان.
- عضو مجلس الادارة في الشركة الاردنية الفرنسية للتأمين.
- مدير عام شركة مادبا للاستثمارات المالية 2001 ولغاية الان.

عضو مجلس الادارة

4. شركة الأردنية الفرنسية للتأمين

يمثلها السيد محمد عيسى محمود العمادي

- تاريخ العضوية 2011/4/21
- تاريخ الميلاد: 1958/1/13
- ليسانس قانون 1980
- مدير الشؤون القانونية والحاكمية المؤسسية في الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين
- عضو مجلس ادارة في شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية 2010
- خبرات متعددة لدى وزارة الصناعة والتجارة
- خبرات متعددة لدى دائرة مراقبة الشركات.
- محامي نظامي

عضو مجلس الادارة

5. شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية

يمثلها السيد محمد محمود عيسى ذياب

- تاريخ العضوية 2011/4/21
- تاريخ الميلاد: 1972-5-25
- بكالوريوس علوم مالية ومصرفية / جامعة اليرموك 1994
- شهادة محاسب قانوني (CPA) مونتانا / الولايات المتحدة الأمريكية 1997
- مدير عام وعضو مجلس ادارة شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية منذ 2011/4/6
- عضو مجلس ادارة شركة تهامة للاستثمارات المالية.
- المدير المالي لشركة المستثمرون العرب المتحدون منذ 2002-3 ولغاية 2010-4-30
- عضو في جمعية المحاسبين القانونيين الأمريكيه (AICPA).

عضو مجلس الادارة

6. شركة تهامه للاستثمارات المالية

يمثلها السيد محمد خالد عبد الكريم الدحله

- تاريخ العضوية 2011/4/21
- تاريخ الميلاد : 1980
- بكالوريوس ادارة أعمال Atlanta, GA في عام 2001
- رئيس مجلس ادارة الرئيس التنفيذي لشركة تهامه للاستثمارات المالية
- رئيس مجلس ادارة في شركة مساكن الاردن لتطوير الاراضي والمشاريع الصناعية
- نائب رئيس هيئة المديرين مدير عام شركة القيس للتطوير العقاري 2006-2002
- رئيس هيئة المديرين في شركة الأرجوان
- عضو مجلس ادارة شركة عرب كورب

عضو مجلس الاداره

7. شركة صبا للاستثمارات المالية

يمثلها السيد أيمن محمد ارشيد العقيلي المقابله

- تاريخ الميلاد 1977
- تاريخ العضوية 2011/4/21
- ماجستير في القانون التجاري الدولي / جامعة دندي - المملكة المتحدة / 2002
- بكالوريوس في القانون / جامعة ال البيت / 2000
- عضو نقابة المحامين الاردنيين. 2002 وحتى الان.
- عضو جمعية المحكمين الاردنيين.
- مستشار قانوني للعديد من الشركات الاردنية والاجنبية.

ب - أشخاص الإدارة العليا و نبذة تعريفية عن كل واحد منهم

1-السيد وسيم وائل أيوب زعرب

- المدير العام اعتبارا من 2009/4/28 .
- تاريخ الميلاد 1969/8/7
- ماجستير إدارة اعمال - جامعة نيويورك لتكنولوجيا المعلومات 2003
- بكالوريوس إدارة اعمال / تسويق جامعة فلوريدا 1990 أمريكا.
- رئيس الإتحاد الأردني لشركات التأمين 2007 - 2008 الأردن.
- عضو مجلس ادرة المدير العام /شركة تأمين القروض السكنية "داركم" لغاية 2008
- عضو مجلس إدارة في الشركة الأردنية للإدارة والاستشارات منذ 2006.
- نائب رئيس مجلس ادارة الشركة المتخصصة لإدارة التأمينات الطبية 2003
- مدير عام شركة الواحة للتأمين 1999-2007.
- رئيس وشريك مؤسس في شركة صحارى الأردنية للتجارة والخدمات 1991 - 1999.

4- كبار مالكي الأسهم المصدرة من قبل الشركة و التي تزيد نسبة مساهمتهم عن 5% من رأسمال الشركة.

الاسم	عدد الأسهم كما في 2010/12/31	النسبة	عدد الأسهم كما في 2011/12/31	النسبة
شركة نوران العالمية للفنادق والمنتجات	—	—	1265187	%12.65
الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين	865220	%8.65	865220	%8.65
يونس موسى محمد القواسمي	764569	%7.646	764569	%7.646
شركة المشرق للتأمين	735724	%7.35	—	—

5-الوضع التنافسي للشركة

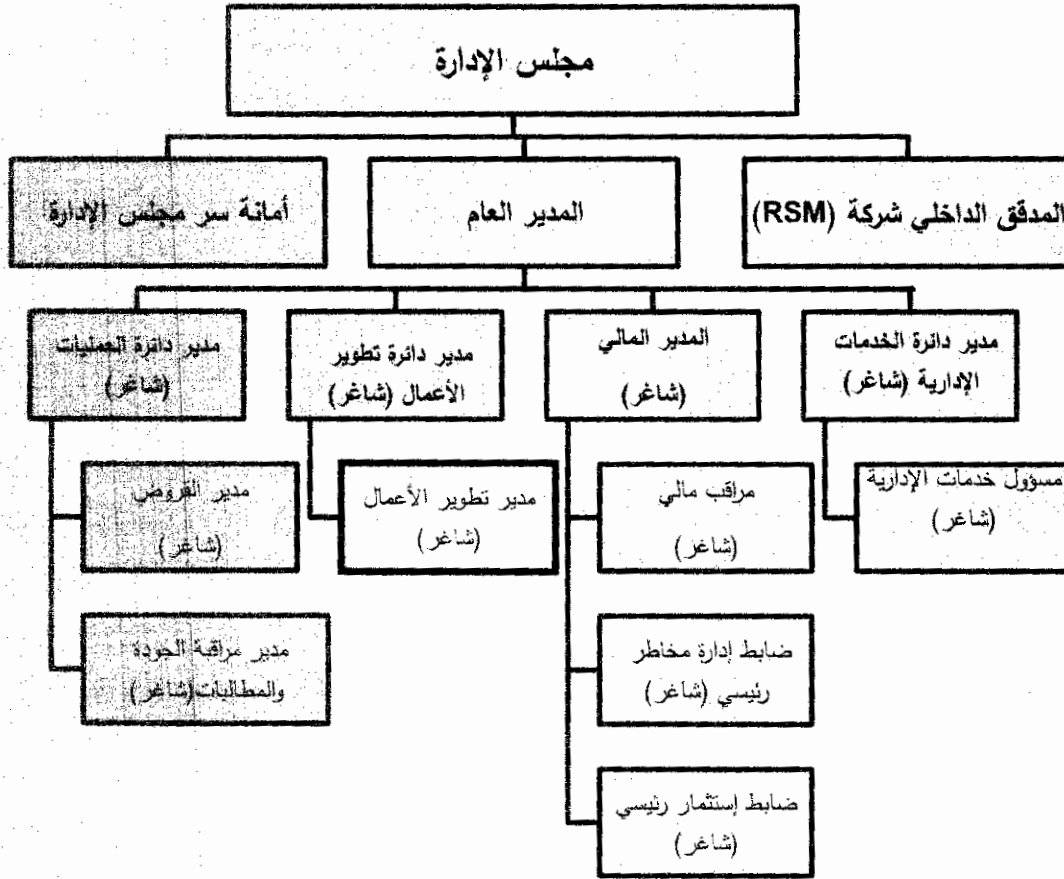
من الصعب المقارنة ما بين الشركات العاملة في مجال الاستثمارات المالية من حيث وضعها التنافسي ، فمثل هذه الشركات لا تتنافس بالمعنى التقليدي المتعارف فكل منها تسعى لحيازة الأصول والمحافظ الاستثمارية التي قد تحقق أكبر قدر من العائد لمساهميها مع مراعاة نسب المخاطر المقبولة . وتمتاز الشركة بتملكها مبناها الاستثماري وأصول عقارية.

6- لا يوجد إعتداع على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محليا أو خارجيا يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات أو المبيعات المتحققة للشركة خلال عام 2011.

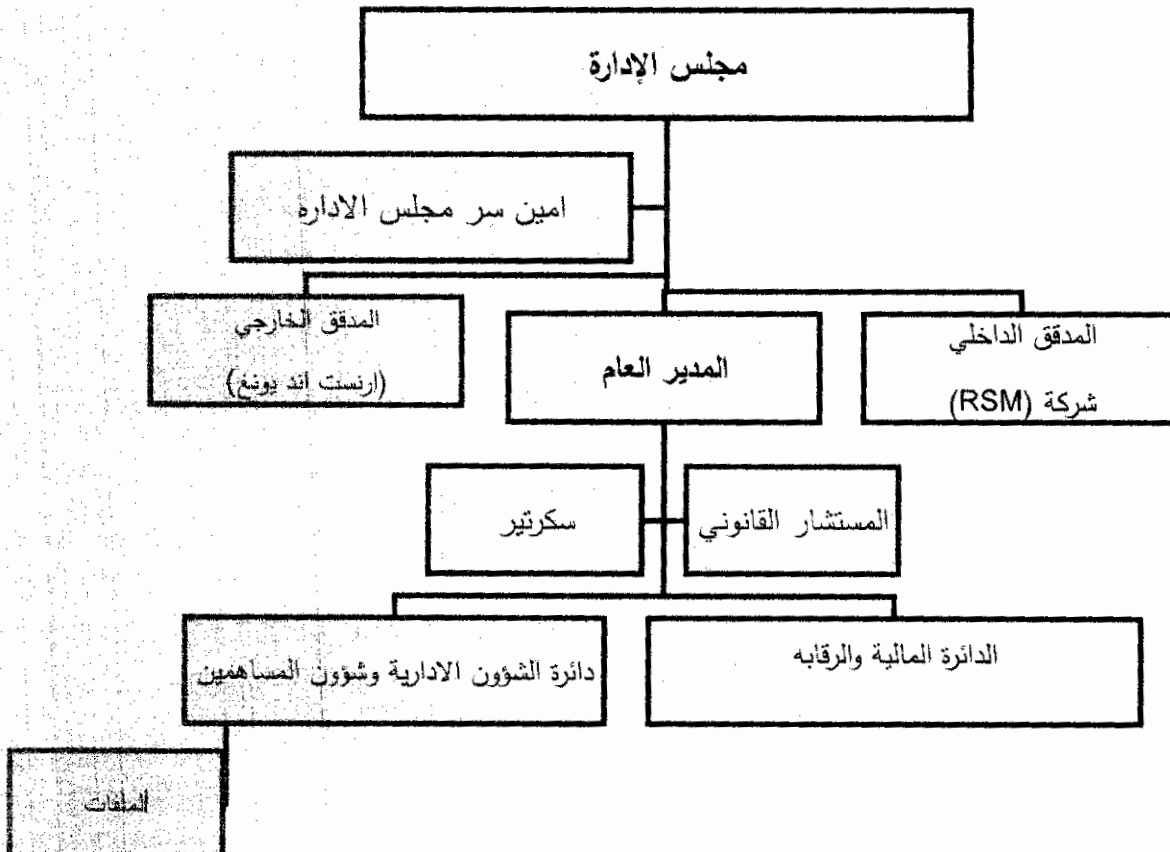
7- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين و الأنظمة و غيرها. كما لا يوجد أي براءات اختراع أو حقوق إمتياز حصلت عليها الشركة.

8- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو عن المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو قدرتها التنافسية و لا تنطبق معايير الجودة الدولية على الشركة.

9- أ- الهيكل التنظيمي للشركة



وحيث تمت تعديلات عدة على الشركة خلال العام الماضي فقد تم العمل داخليا حسب الهيكل التنظيمي التالي:



- حتى الآن لا يوجد هيكل تنظيمي للشركة المساندة العقارية (الشركة التابعة)
- وتدار من قبل هيئة مديريها و يقوم موظفين الشركة الأم (شركة داركم للاستثمار) بالإضافة إلى وظائفهم بتسيير أعمال الشركة التابعة .

- ب - عدد موظفي الشركة و فئات مؤهلاتهم :

بلغ عدد موظفي الشركة (8) مع نهاية 2011 موزعين حسب المؤهلات و التحصيل العلمي :

المؤهل العلمي	2011
ماجستير	1
بكالوريوس	3
دبلوم	2
ثانوية	2
إجمالي عدد الموظفين	8

ج- برامج التأهيل و التدريب لموظفي الشركة:

لم تقم الشركة بإجراء أي برامج تأهيل و تدريب لموظفي الشركة خلال السنة المالية.

د- سياسة التعيين و التدريب

تتم التعيينات في الشركة حسب النظام الداخلي، حيث يتم النظر في إحتياجات الدوائر و تقييم طلبات التوظيف و إجراء المقابلات و السير في إجراءات التعيين وفقا لسلم الرواتب و بالإعتماد على الخبرات و المؤهلات لطالب الوظيفة.

أما بالنسبة لجانب التدريب ستقوم الشركة باعداد كادرها الوظيفي حسب المستجدات وبما يتوافق مع حاجات الشركة وغاياتها الجديدة وبما ينسجم مع خطة العمل للشركة في المرحلة القادمة إن إرتأت الحاجة لذلك، وذلك بهدف تطوير الخبرات و رفع الكفاءات لرفع إنتاجية الشركة.

10- وصف المخاطر التي تتعرض لها الشركة:

تتعرض الشركة كونها تعمل في سوق الأوراق المالية لمخاطر الاستثمار ، ان المخاطر التي تتعرض لها الشركة هي المخاطر الناتجة عن عوامل تؤثر في الأوراق المالية بوجه عام . ولا يقصر تأثيرها على شركة معينة أو قطاع معين وترتبط هذه العوامل بالظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية كحالات الكساد أو ظروف التضخم أو معدلات أسعار الفائدة.

11- الانجازات التي حققتها الشركة خلال عام 2011

لمحة تاريخية عن الشركة

تأسست شركة داركم للاستثمار م.ع.م بتاريخ 4 شباط 2007 وسجلت لدى مراقب عام الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (427) حيث تأسست تحت اسم شركة تأمين القروض السكنية - داركم ، وباجتماع الهيئة العامة الغير العادي بتاريخ 2008/12/21 تم تعديل الاسم لتصبح شركة داركم للتمويل والاستثمار مع اقرار الغايات الجديدة للشركة ، وباجتماع الهيئة العامة الغير العادي بتاريخ 2009/4/28 تم تعديل الاسم لتصبح شركة داركم للاستثمار وتم انتخاب مجلس إدارة جديد للشركة.

وقد استكملت الإجراءات لدى دائرة مراقبة الشركات في وزارة الصناعة والتجارة.

- وتهدف الشركة الى تحقيق غاياتها من خلال استثمار اموالها ومصادر تمويلها في كافة اوجه الاستثمار المتاحة في القطاعات الاقتصادية المختلفة المالية والصناعية والتجارية والزراعية والعقارية والسياحية والخدمات وذلك من خلال شركات تابعة او مملوكة لها كلياً او جزئياً.

الاستثمارات العقارية

- تتابع الشركة عملية فرز قطعة الأرض رقم (1) حوض رقم (17) المطار الجنوبي في أرض القنيطرة.
- تتابع الشركة العمل على تسجيل أراضي الشركة باسم الشركة التابعة (المساندة العقارية). حيث قامت بنقل ملكية (117) ديم من أراضي القنيطرة باسم الشركة التابعة خلال عام 2011 وقامت بنقل باقي أراضي القنيطرة والبالغة 380 ديم الى اسم الشركة التابعة خلال عام 2012.

أخرى

- تتابع العمل على خفض مصاريف الشركة بشكل مؤثر.
- كما قامت الشركة بتحصيل ديونها من شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية والبالغة (982233) بشيكات وقطع أراضي في منطقة القويسمة.

12- الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال عام 2011

- لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية و لا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

13- السلسلة الزمنية للأرباح و الخسائر و صافي حقوق المساهمين و أسعار الورقة المالية للشركة.

البيان	كما في 2010/12/31	كما في 2011/12/31
الأرباح (الخسائر) المحققة	(1263089)	(1,139.554)
صافي حقوق المساهمين	7509151 دينار	6,378.506 دينار
سعر الورقة المالية	0.52 دينار/سهم	0.45 دينار/سهم

14- تحليل المركز المالي للشركة و نتائج أعمالها خلال السنة المالية 2011

الرقم	النسبة المالية	النسبة كما في 2010/12/31	النسبة كما في 2011/12/31
1	نسبة التداول (مرة)	0.76	0.25
2	نسبة العائد على الموجودات %	-13%	-14.7%
3	نسبة العائد على حقوق المساهمين %	-15.5%	-17.8%
4	نسبة حقوق الملكية %	86%	82.6%
5	القيمة السوقية إلى القيمة الدفترية (مرة)	0.69%	0.70%
6	عائد السهم EPS	-12.6%	-11.4%
7	القيمة السوقية للعائد	-4.12	-4.09

15- التطورات المستقبلية والخطة المستقبلية للشركة للسنة القادمة

- تطوير وتحديث خطط عمل الشركة بما يتلائم مع الأوضاع الاقتصادية الخاصة التي تمر بها الأسواق.
- البحث عن فرص استثمارية جديدة ذات عائد جيد وبأقل المخاطر الممكنة.
- تنمية المحفظة الاستثمارية للشركة لتحقيق أكبر قدر من العوائد الاستثمارية.
- محاولة إيجاد مصادر للسيولة لوجود فرص استثمارية واعدة.

16- أتعاب التدقيق

بلغت أتعاب التدقيق لعام 2011 مبلغ 8700 دينار أردني وهي مستحقة الدفع. ولا يوجد أي أتعاب أخرى يتلقاها مدققين الحسابات بالنسبة للشركة التابعة

17- أ - الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم في 2010-12-31	عدد الاسهم في 2011-12-31
1 شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية يمثلها السيد كفاح أحمد المحارمه	الرئيس	الأردنية	234850	5000
2 وسيم وائل ايوب زعرب	نائب	الأردنية	10000	10000
3 شركة مادبا للاستثمارات المالية يمثلها السيد أيمن شفيق جميعان	عضو	الأردنية	10000	10000
4 الشركة الاردنية الفرنسية للتأمين يمثلها محمد عيسى العماوي	عضو	الأردنية	865220	865220
5 شركة صبا للاستثمارات المالية يمثلها السيد أيمن محمد العقيلي المقابل	عضو	الأردنية	18000	5000
6 شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية يمثلها السيد محمد محمود ذياب	عضو	الأردنية	285000	5000
7 شركة تهامة للاستثمارات المالية يمثلها السيد محمد خالد الدحله	عضو	الأردنية	-	5000

الشركات المسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة وعدد الأسهم المملوكة من قبلهم

لا يوجد شركات مسيطر عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة.

ب - مساهمات الإدارة العليا التنفيذية

الاسم	المنصب	الجنسية	عدد الاسهم في 2010-12-31	عدد الاسهم في 2011-12-31
1 السيد وسيم وائل زعرب	نائب رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	الأردنية	10000	10000

ج - مساهمة أقارب أعضاء مجلس الإدارة و أقارب الإدارة العليا التنفيذية.

لا يوجد مساهمة لأقارب أعضاء مجلس الإدارة.

18- أ- مزايا و مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	نفقات السفر السنوية	أتعاب لجنة التدقيق	إجمالي المزايا السنوية
شركة مساكن الأردن لتطوير الأراضي والمشاريع الصناعية يمثلها السيد كفاح أحمد المحارمه	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-	-
السيد وسيم وائل أيوب زعرب *	نائب رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	126000	-	-	-	126000
شركة مادبا للاستثمارات المالية يمثلها السيد أيمن شفيق جميعان	عضو	-	-	-	-	-
الشركة الاردنية الفرنسية للتأمين يمثلها السيد محمد عيسى العماوي	عضو	-	-	-	-	-
شركة صبا للاستثمارات المالية يمثلها السيد أيمن محمد العقيلي المقابله	عضو	-	-	-	-	-
شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية يمثلها السيد محمد محمود ذياب	عضو	-	-	-	-	-
شركة تهامه للاستثمارات المالية يمثلها السيد محمد خالد الدحله	عضو	-	-	-	-	-

ب- مزايا و مكافآت الإدارة العليا التنفيذية

الاسم	المنصب	الرواتب السنوية الإجمالية	بدل التنقلات السنوية	المكافآت السنوية	نفقات السفر السنوية	أمانة سر المجلس	إجمالي المزايا السنوية
السيد وسيم وائل زعرب *	نائب رئيس مجلس الإدارة / المدير العام	126000	-	-	-	-	126000

* ويسبب الظروف المالية وشح السيولة التي تمر بها الشركة قام السيد المدير العام بالتنازل عن 50% من راتب

شهر 7 و 100% من راتب شهر 8 و 50% من راتب شهر 10

المزايا العينية:

- تم تخصيص سيارة لاستخدام المدير العام للشركة.

19- التبرعات و المنح التي دفعتها الشركة خلال السنة المالية

لا يوجد تبرعات ومنح دفعتها الشركة خلال السنة المالية.

20- العقود و المشاريع و الإرتباطات التي عقدتها الشركة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

قامت الشركة الأم (شركة داركم للاستثمار) بنقل وتسجيل (بيع) 117 دنم من اراضي القنيطرة المطار الجنوبي باسم الشركة التابعة خلال العام 2011. وقامت الشركة مطلع العام 2012 بتسجيل كافة أراضي الشركة باسم الشركة التابعة.

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات أخرى عقدتها الشركة المصدرة مع الشركات التابعة أو الشقيقة أو الحليفة أو رئيس مجلس الادارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

21- مساهمة الشركة في حماية البيئة و خدمة المجتمع المحلي

أ- لا يوجد مساهمة للشركة في حماية البيئة.

ب- لا يوجد مساهمة للشركة في خدمة المجتمع المحلي.

• عقد مجلس ادارة الشركة خلال عام 2011 ثمانية اجتماعات

• عقدت لجنة التدقيق خلال عام 2011 ثلاثة اجتماعات.

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2011

إرنست ويونغ

إرنست ويونغ الأردن
محاسبون قانونيون
مستوفون إقراراً ١٩٩٠

عنوان: ١١١١٨ - المنطقة الأربعة - البعثات

هاتف: ١٧٧ - ١٩٢٢٦٥٠ / ١٩٢٢٦٥١ / ١٩٢٢٦٥٢ / ١٩٢٢٦٥٣

فاكس: ١٩٢٢٦٥٣٠٠

www.ey.com/me

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى مساهمي شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير حول القوائم المالية الموحدة

لقد دققنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة داركم للاستثمار (شركة مساهمة عامة) وشركتها التابعة (ويشار إليهما معاً بالمجموعة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وقائمة الدخل الموحدة 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 مجلس الإدارة عن القوائم المالية الموحدة

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

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً 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 خالية من الأخطاء الجوهرية.

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات للحصول على أدلة مؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في القوائم المالية الموحدة. إن اختيار تلك الإجراءات يستند إلى اجتهاد مدقق الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء الناتجة عن الإحتيال أو الخطأ. عند تقييم مدقق الحسابات للمخاطر يأخذ في الاعتبار نظام الرقابة الداخلي للمجموعة 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 للمجموعة. يتضمن التدقيق كذلك تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة ومعقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة، إضافة إلى تقييم العرض العام للقوائم المالية الموحدة.

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

الرأي

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة تظهر بعدالة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ المجموعة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة اصولية، وان القوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ونوصي المصادقة عليها.

أرنست ويونغ / الأردن
محاسبون قانونيون
عمان - الأردن

محمد إبراهيم الكركسي
ترخيص رقم ٨٨٢

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية
٢٩ آذار ٢٠١٢

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 كانون الأول 2011

31 كانون الأول 2010 دينار	31 كانون الأول 2011 دينار	ايضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة -
1,522,655	1,489,484	3	ممتلكات ومعدات
5,076,708	4,793,581	4	استثمارات عقارية
93,644	63,365	5	موجودات غير ملموسة
750,000	-	6	موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
-	669,745	23	دفعات على حساب شراء اراضي
350,000	-	8	دفعات على حساب شراء استثمار
-	45,181	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,793,007	7,061,356		
			موجودات متداولة -
201,855	246,973	11	ذمم وأرصدة مدينة اخرى
60,614	-	10	موجودات مالية للمتاجرة
597,982	398,184	23	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
53,891	9,512	12	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
914,342	654,669		
8,707,349	7,716,025		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية -
10,000,000	10,000,000	16	رأس المال المدفوع
3,617	3,617		احتياطي اجباري
-	(2,464)		احتياطي القيمة العادلة
(2,494,466)	(3,622,647)		خسائر متراكمة
7,509,151	6,378,506		صافي حقوق الملكية
			المطلوبات -
			مطلوبات متداولة -
135,247	-	13	بنك دائن
331,345	10,904		ذمم دائنة
388,346	485,373	14	ارصدة دائنة اخرى
201,000	826,863	15	قرض بنكي
142,260	14,379	23	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
1,198,198	1,337,519		مجموع المطلوبات
8,707,349	7,716,025		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2011

2010	2011	إيضاحات	
دينار	دينار		
(149,831)	-		(خسائر) بيع موجودات مالية للمتاجرة
-	(54,122)	4	خسائر بيع استثمارات عقارية
(83,723)	-		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية للمتاجرة
-	396		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
75,000	-		إيرادات فوائد موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ
86,174	86,449		الإستحقاق
-	80,519		إيرادات إيجارات
(442,598)	-		إيرادات فوائد موجودات مالية بالكلفة المطفأة
-	(750,000)	7	خسائر تدني ممتلكات ومعدات
-	81,532		خسائر تدني موجودات مالية بالكلفة المطفأة
(514,978)	(555,226)		إيرادات أخرى
			صافي الإيرادات
			ينزل :
10,981	85,027		تكاليف تمويل
443,309	180,293	17	نفقات الموظفين
185,885	245,581	18	مصاريف إدارية
56,714	70,119		استهلاكات واطفاءات
34,727	844		عمولات بيع وشراء اسهم
16,495	-		مخصص قضايا
748,111	581,864		إجمالي المصروفات
(1,263,089)	(1,137,090)		خسارة السنة
(0/126)	(0/114)	20	الحصة الاساسية والمخفضة للسهم من (خسارة) السنة

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
قائمة الدخل الشامل الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2011

2010	2011	ايضاحات
دينار	دينار	
(1,263,089)	(1,137,090)	خسارة السنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى، بعد الضريبة
		صافي خسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
	(2,464)	الدخل الشامل الآخر
(1,263,089)	(1,139,554)	مجموع (الخسارة) والدخل الشامل للسنة

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2011

رأس المال المدفوع	احتياطي اجباري	احتياطي القيمة العادلة	خسائر متراكمة	المجموع	
دينار	دينار	دينار	دينار	دينار	
10,000,000	3,617	-	(2,494,466)	7,509,151	الرصيد كما في اول كانون الثاني 2011
-	-	(2,464)	(1,137,090)	(1,139,554)	مجموع (الخسارة) والدخل الشامل للسنة
-	-	-	8,909	8,909	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
10,000,000	3,617	(2,464)	(3,622,647)	6,378,506	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2011
10,000,000	3,617	-	(1,231,377)	8,772,240	الرصيد كما في اول كانون الثاني 2010
-	-	-	(1,263,089)	(1,263,089)	مجموع (الخسارة) والدخل الشامل للسنة
10,000,000	3,617	-	(2,494,466)	7,509,151	الرصيد كما في 31 كانون الأول 2010

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
كما في 31 كانون الأول 2011

2010 دينار	2011 دينار	إيضاحات
الأنشطة التشغيلية		
(1,263,089)	(1,137,090)	(خسارة) السنة
تعديلات -		
56,714	70,119	استهلاكات واطفاءات
-	(396)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
-	54,122	خسائر بيع استثمارات عقارية
-	750,000	خسائر تدني موجودات مالية بالكلفة المطفأة
10,851	85,027	تكاليف تمويل
(74,797)	(80,519)	إيرادات فوائد
1,080	-	خسائر غير متحققة من تقييم موجودات مالية للمتاجرة
442,598	-	خسائر تدني ممتلكات ومعدات
16,495	-	مخصص قضايا
التغير في رأس المال العامل -		
154,306	21,878	موجودات مالية للمتاجرة
(823,793)	(24,493)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
(323,531)	(320,441)	ذمم دائنة
703,472	(247,828)	مبالغ مستحقة من / إلى جهات ذات علاقة
(897,470)	61,407	أرصدة دائنة أخرى
(1,997,164)	(768,214)	التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
1,754,378	-	موجودات مالية معدة للبيع
(16,167)	-	شراء موجودات غير ملموسة
-	396	المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات
149,025	257,956	المتحصل من بيع استثمارات عقارية
74,795	59,894	إيرادات فوائد موجودات مالية بالكلفة المطفأة
1,962,031	318,246	صافي التدفق النقدي من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(99,000)	625,863	قرض بنكي
(10,851)	(85,027)	تكاليف تمويل مدفوعة
(109,851)	540,836	صافي التدفق النقدي من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(144,984)	90,868	صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه
58,199	(86,785)	النقد وما في حكمه في بداية السنة
(86,785)	4,083	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(1) عام

تأسست داركم للاستثمار بتاريخ 4 شباط 2007 وسجلت كشركة مساهمة عامة أردنية تحت الرقم (427) مركزها الرئيسي في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية برأسمال مصرح به وقدره 25,000,000 و مدفوع قدره 10,000,000 دينار مقسم الى 10,000,000 سهم بقيمة اسمية دينار للسهم الواحد.

قررت الهيئة العامة باجتماعها المنعقد بتاريخ 21 كانون الأول 2009 بتحويل الشركة من شركة تأمين قروض الى شركة استثمار وتمويل، وقد قررت الهيئة العامة تغيير اسم الشركة ليصبح داركم للاستثمار والتمويل المساهمة العامة المحدودة، ومن غايات الشركة تمويل المشاريع العقارية السكنية والصناعية والتجارية والسياحية وغيرها، والاستثمار في الاسهم والسندات المتداولة في بورصة عمان.

قررت الهيئة العامة باجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ 28 نيسان 2009 تعديل اسم الشركة ليصبح شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة مع تغيير غايات الشركة لتصبح استثمار اموال الشركة بما يخدم مصالحها في جميع مجالات الاستثمار المتاحة في الاردن و الاستثمار في المشاريع السكنية و الصناعية و التجارية و السياحية و الاستثمار في الاسهم و السندات.

تم الموافقة على القوائم المالية المرفقة بموجب قرار مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 29 آذار 2012، وهي خاضعة لموافقة الهيئة العامة للمساهمين.

(2) ملخص لأهم السياسات المحاسبية

(1-2) أسس إعداد القوائم المالية الموحدة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ولمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ القوائم المالية الموحدة.

إن الدينار الأردني هو عملة اظهار القوائم المالية والذي يمثل العملة الرئيسية للمجموعة.

(2-2) التغيرات في السياسات المحاسبية:

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة تتفق مع تلك التي اتبعت في إعداد القوائم المالية للسنة المالية السابقة باستثناء أن المجموعة قامت بتطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية ابتداء من اول كانون الثاني 2011:

معيان التقارير المالية الدولي رقم (9) الادوات المالية

ان معيار التقارير المالية الدولي رقم (9) كما صدر يمثل المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم (39)، و ينطبق على تصنيف وقياس الموجودات و المطلوبات المالية كما تم تعريفها في معيار المحاسبة الدولي رقم (39). ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد أول كانون الثاني 2015. في المراحل اللاحقة، سوف يتطرق مجلس معايير المحاسبة الدولية الى محاسبة التحوط و خسائر تكفي الموجودات المالية. يتوقع استكمال هذا المشروع خلال عام 2012. ان تطبيق المرحلة الأولى من المعيار سوف يكون له أثر على تصنيف و قياس الموجودات المالية، و يحتمل أن يكون له أثر على تصنيف و قياس المطلوبات المالية. قامت المجموعة اعتباراً من اول كانون الثاني 2011 بالتطبيق المبكر للمرحلة الأولى من المعيار ولم تقم المجموعة بتعديل ارقام المقارنة حيث يسمح المعيار بذلك، وانما تم اعادة تصنيف الاستثمارات.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2011

يتضمن المعيار الجديد الفئات التالية لتصنيف وقياس الموجودات المالية:

أ. موجودات مالية بالكلفة المطفأة

- هي الموجودات المالية التي تهدف إدارة المجموعة وفقاً لنموذج أعمالها الاحتفاظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والتي تتمثل بالندفعات من أصل الدين والفائدة على رصيد الدين القائم.
- يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالكلفة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء، وتطفاً الخصم باستخدام طريقة الفائدة الفعالة، قيداً على أو لحساب الفائدة، وينزل أية مخصصات ناتجة عن التدني في قيمتها يؤدي إلى عدم إمكانية استرداد الأصل أو جزء منه، ويتم قيد أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة.
- يمثل مبلغ التدني في قيمة هذه الموجودات الفرق بين القيمة المثبتة في السجلات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي.
- لا يجوز إعادة تصنيف أي موجودات مالية من/ إلى هذا البند إلا في الحالات المحددة في معايير التقارير المالية الدولية (وفي حالة بيع أي من هذه الموجودات قبل تاريخ استحقاقها يتم تسجيل نتيجة البيع ضمن قائمة الدخل الشامل في بند مستقل والافصاح عن ذلك وفقاً لمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية بهذا الخصوص).

ب. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

- تمثل هذه الموجودات الاستثمارات في أدوات الملكية بغرض الاحتفاظ بها على المدى الطويل.
 - يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة مضافاً إليها مصاريف الاقتناء وبعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية بما فيه التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل بنود الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة عن ذلك في قائمة الدخل الشامل وضمن حقوق الملكية ويتم تحويل رصيد احتياطي تقييم الموجودات المباعة مباشرة إلى الأرباح والخسائر المدورة وليس من خلال قائمة الدخل الموحدة.
 - لا تخضع هذه الموجودات لاختبار خسائر التدني.
 - يتم تسجيل الأرباح الموزعة في قائمة الدخل.
- نتج عن تطبيق هذا المعيار إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة كما يلي:
- إعادة تصنيف موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق إلى موجودات مالية بالكلفة المطفأة.
 - قامت الشركة بتصنيف بعض الاستثمارات المصنفة سابقاً حسب معيار (39) كإستثمارات مالية للمتاجرة والتي تبلغ قيمتها العادلة 60,614 دينار كما في أول كانون الثاني 2011 إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك وفقاً لنموذج أعمالها ووفقاً لإعتقاد الإدارة بأن الغرض من إمتلاكها ليس بيعها في المستقبل القريب وتحقيق الأرباح قصيرة الأجل.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2011

معيار المحاسبة الدولي رقم 24 الإفصاحات عن جهات ذات علاقة - (معدل)

ينبغي تطبيق المعيار المعدل للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2011. يوضح المعيار المعدل تعريف الجهات ذات العلاقة. ان التعريف الجديد يؤكد على النظرة المتناسقة للعلاقات مع الجهات ذات العلاقة و يوضح الظروف التي يمكن من خلالها أن يكون لموظفي الادارة الرئيسيين تأثير على علاقات المنشأة مع الجهات ذات العلاقة. بالإضافة الى ذلك، فان التعديل يقدم اعفاء من المتطلبات العامة للإفصاح عن الجهات ذات العلاقة للمعاملات مع الحكومة والمنشآت الأخرى التي تعتبر جهات ذات علاقة بسبب سيطرة الحكومة نفسها أو سيطرتها المشتركة أو تأثيرها الجوهري على كل من المنشأة المعدة للتقارير و أي من تلك المنشآت الأخرى. لم ينتج عن تطبيق هذا التعديل أي أثر على المركز المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

التفسير رقم 14 الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - الحد الأدنى للمبالغ التي تدفع مسبقاً لتمويل موجودات خطط منافع الموظفين المحددة (معدل)

التفسير رقم 19 الصادر عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية - تسديد المتطلبات المالية عن طريق أدوات حقوق الملكية.

لم ينتج عن تطبيق هذه التفسيرات أي أثر على القوائم المالية للمجموعة.

(2-3) مبدأ توحيد القوائم المالية -

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية لشركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة والقوائم المالية وشركتها التابعة التالية:

- شركة المساندة العقارية ذات المسؤولية المحدودة والتي قامت الشركة بتأسيسها بتاريخ 15 تموز 2008 وتبلغ ملكية الشركة 100% من رأسمالها المسجل والبالغ 100,000 دينار والمسدد 50% منه كما في 31 كانون الأول 2010. من غايات الشركة التابعة اقامة وانشاء مشاريع اسكان ولم تمارس الشركة التابعة اعمالها حتى تاريخ اعداد القوائم المالية.

يتم توحيد القوائم المالية للشركات التابعة ابتداءً من تاريخ ممارسة السيطرة وحتى تتوقف هذه السيطرة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لنفس الفترة المالية وباستخدام نفس السياسات المحاسبية. يتم استبعاد المعاملات والارصدة والايادات والمصروفات والارباح والخسائر غير المتحققه من المعاملات فيما بين الشركة والشركات التابعة.

يتم تسجيل حصة حقوق غير المسيطرين من خسائر الشركات التابعة حتى لو أدى ذلك الى عجز في رصيد حقوق غير المسيطرين.

يتم تسجيل الأثر الناتج عن تغير نسبة الملكية في شركة تابعة الذي لا ينجم عنه فقدان للسيطرة في حقوق الملكية. عند فقدان السيطرة على الشركة التابعة، تقوم المجموعة بما يلي:

- الغاء الاعتراف بموجودات (بما فيها الشهرة) ومتطلبات الشركة التابعة.
- الغاء الاعتراف بحقوق غير المسيطرين
- الغاء الاعتراف باحتياطي ترجمة العملات الأجنبية
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة
- الاعتراف بالقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به في الشركة التابعة
- الاعتراف بالأرباح او الخسائر الناتجة عن عملية فقدان السيطرة

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(4-2) أهم السياسات المحاسبية -

النقد وما في حكمه

هو النقد والأرصدة النقدية التي تستحق خلال مدة ثلاثة أشهر وتتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المصرفية، وتنزل منه الأرصدة مقيدة السحب وأرصدة البنوك الدائنة.

ذمم مدينة

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد تنزيل المبالغ المقدر عدم تحصيلها. يتم عمل تقدير للذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل أو جزء منه غير محتمل. تشطب الديون المعدومة عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيلها.

استثمارات عقارية

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم (باستثناء الأراضي)، ويتم استهلاك هذه الاستثمارات على مدى عمرها الإنتاجي بنسبة 2%. يتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وأية خسائر تدني متراكمة، ويتم استهلاك الممتلكات والمعدات (باستثناء الأراضي) عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها، باستخدام النسب السنوية التالية، ويتم تسجيل مصروف الاستهلاك في قائمة الدخل الشامل الموحدة:

تستهلك الممتلكات والمعدات بالنسب التالية:

	%
مباني	2
معدات وأجهزة وأثاث	10 - 15
سيارات	15
أجهزة الحاسوب	25

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتناسب مع المنافع الاقتصادية المتوقعة من الممتلكات والمعدات.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2011

موجودات غير ملموسة

يتم تصنيف الموجودات غير الملموسة على أساس تقدير عمرها الزمني لفترة محددة أو لفترة غير محددة. ويتم اطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر زمني محدد خلال هذا العمر ويتم قيد الاطفاء في قائمة الدخل الشامل الموحدة. أما الموجودات غير الملموسة التي عمرها الزمني غير محدد فيتم مراجعة التدني في قيمتها في تاريخ القوائم المالية ويتم تسجيل أي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة الناتجة عن اعمال الشركة ويتم تسجيلها في قائمة الدخل الشامل الموحدة في نفس الفترة.

يتم مراجعة أية مؤشرات على تدني قيمة الموجودات غير الملموسة في تاريخ القوائم المالية. كذلك يتم مراجعة تقدير العمر الزمني لتلك الموجودات ويتم اجراء أية تعديلات على الفترات اللاحقة.

تشمل الموجودات غير الملموسة أنظمة وبرامج حاسوب وتقوم ادارة الشركة بتقدير العمر الزمني و يتم اطفاء تلك الموجودات بطريقة القسط الثابت بنسبة 25%.

ضريبة الدخل

يمثل مصاريف الضرائب مبالغ الضرائب المستحقة والضرائب المؤجلة.

أ- الضرائب المستحقة

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في قائمة الدخل الشامل الموحدة لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتزويل في الفترة المالية وإنما في سنوات لاحقة أو الخسائر المتراكمة المقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتزويل لأغراض ضريبية.

تحتسب الضرائب بموجب النسب الضريبية المقررة بموجب القوانين والأنظمة والتعليمات في البلدان التي تعمل بها الشركة.

ب- الضرائب المؤجلة

إن الضرائب المؤجلة هي الضرائب المتوقع دفعها أو استردادها نتيجة الفروقات الزمنية المؤقتة بين قيمة الموجودات أو المطلوبات في القوائم المالية والقيمة التي يتم احتساب الربح الضريبي على أساسها.

يتم احتساب الضرائب باستخدام طريقة الالتزام بالميزانية وتحتسب الضرائب المؤجلة وفقاً للنسب الضريبية التي يتوقع تطبيقها عند تسوية الالتزام الضريبي أو تحقيق الموجودات الضريبية المؤجلة.

يتم مراجعة رصيد الموجودات الضريبية المؤجلة في تاريخ القوائم المالية ويتم تخفيضها في حالة توقع عدم إمكانية الاستفادة من تلك الموجودات الضريبية جزئياً أو كلياً أو بتسديد الالتزام الضريبي أو انتفاء الحاجة له.

القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحا منها التكاليف المباشرة المتعلقة بهذه القروض. ويتم تسجيلها لاحقاً بالكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2011

مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام (قانوني أو فعلي) ناتج عن حدث سابق وأن تسديد الالتزامات محتمل ويمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه.

تحقق الإيرادات

أ- إيرادات الفوائد

يتم احتساب إيرادات الفوائد وفقاً لأساس الاستحقاق، على أساس الفترات الزمنية المستحقة والمبالغ الأصلية ومعدل الفائدة المكتسب.

ب- إيرادات الإيجارات

من الاستثمارات العقارية بعقود إيجار تشغيلية بطريقة القسط الثابت على مدة تلك العقود، يتم الاعتراف بالمصاريف الأخرى بناءً على أساس الاستحقاق.

ج- الإيرادات الأخرى

يتم تحقيق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر لها.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملة الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملات.

يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بأسعار العملات الأجنبية الوسطية السائدة في تاريخ المركز المالي الموحد والمعلنة من البنك المركزي الأردني.

يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

(5-2) استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة المجموعة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات والإقصاح عن الالتزامات المحتملة. إن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف والمخصصات وبشكل خاص يتطلب من إدارة المجموعة القيام بأحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل. إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم اليقين، وإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات في المستقبل في أوضاع وظروف تلك المخصصات.

الاعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتقدير الاعمار الانتاجية للممتلكات والمعدات لغايات احتساب الاستهلاك اعتماداً على الاستخدام المتوقع لهذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والاعمار الانتاجية بشكل سنوي ويتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلي إذا اختلفت الاعمار الانتاجية عن التقديرات السابقة.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(3) ممتلكات ومعدات

يتكون هذا البند مما يلي:

2011-	أراضي دينار	مباني دينار	معدات وأجهزة وأثاث دينار	سيارات دينار	أجهزة حاسوب دينار	المجموع دينار
الكلفة-						
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2011	1,767,398	111,157	52,692	71,000	52,889	2,055,136
استيعادات	-	-	-	-	(1,357)	(1,357)
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2011	1,767,398	111,157	52,692	71,000	51,532	2,053,779
الاستهلاك المتراكم-						
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2011	-	7,579	18,983	25,390	37,931	89,883
الاستهلاك للسنة	-	2,223	7,161	10,650	13,137	33,171
استيعادات	-	-	-	-	(1,357)	(1,357)
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2011	-	9,802	26,144	36,040	49,711	121,697
ينزل: خسارة تدني	442,598	-	-	-	-	442,598
صافي القيمة الدفترية	1,324,800	101,355	26,548	34,960	1,821	1,489,484
كما في 31 كانون الأول 2011						
2010-						
الكلفة-						
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2010	1,767,398	111,157	52,692	71,000	52,889	2,055,136
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2010	1,767,398	111,157	52,692	71,000	52,889	2,055,136
الاستهلاك المتراكم-						
الرصيد كما في أول كانون الثاني 2010	-	5,356	11,822	14,740	24,709	56,627
الاستهلاك للسنة	-	2,223	7,161	10,650	13,222	33,256
الرصيد كما في 31 كانون الأول 2010	-	7,579	18,983	25,390	37,931	89,883
ينزل: خسارة تدني	442,598	-	-	-	-	442,598
صافي القيمة الدفترية	1,324,800	103,578	33,709	45,610	14,958	1,522,655
كما في 31 كانون الأول 2010						

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(4) استثمارات عقارية

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

2010	2011	
دينار	دينار	
333,471	333,471	مباني
(22,740)	(29,409)	الاستهلاك المتراكم
4,765,977	4,489,519	أراضي
5,076,708	4,793,581	المجموع

قامت المجموعة خلال عام 2011 ببيع أراضي بكلفة 312,078 دينار محقة خسارة بلغت 54,122 دينار .

(5) موجودات غير ملموسة

يتكون هذا البند مما يلي:

2010	2011	أنظمة وبرامج حاسوب
دينار	دينار	
108,222	124,389	الكلفة -
16,167	-	الرصيد في أول كانون الثاني
124,389	124,389	إضافات
		الرصيد في 31 كانون الأول
13,956	30,745	الاستهلاك المتراكم -
16,789	30,279	الرصيد في أول كانون الثاني
30,745	61,024	إطفاء السنة
93,644	63,365	الرصيد في 31 كانون الأول
		صافي القيمة الدفترية

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(6) موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي:

2010	2011
دينار	دينار
750,000	-

داخل الاردن -
اسناد قرض

تستحق أسناد قرض شركة العرب للتنمية العقارية خلال ثلاث سنوات من تاريخ الإصدار بتاريخ أول نيسان 2009 وهي تحمل فائدة 10% تدفع بشكل نصف سنوي ويحق للشركة المصدرة استرداد قيمة السندات خلال سنتين من تاريخ الإصدار، وهي غير مدرجة في بورصة عمان.

(7) موجودات مالية بالكلفة المطفأة

داخل الاردن -

2010	2011
دينار	دينار
-	750,000
-	(750,000)

إسناد قرض
ينزل: خسارة تدني *

* يمثل هذا البند سندات قرض شركة العرب للتنمية العقارية، هذا ولم تقم شركة العرب للتنمية العقارية بسداد الفوائد المستحقة والوفاء بالتزاماتها، وبناءً على ذلك فقد تم خلال إجتماع الهيئة العامة لإسناد القرض خلال شهر تشرين الأول 2011 توكيل الحافظ الأمين (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) بالمطالبة بمبلغ السندات بالإضافة إلى الفوائد المستحقة واتخاذ الإجراءات القانونية الخاصة بذلك، وبالتالي فقد تم تسجيل خسارة تدني بكامل قيمة السند البالغة 750,000 دينار كما في 31 كانون الأول 2011.

(8) دفعات على حساب شراء استثمار

يمثل هذا البند المبالغ المدفوعة على حساب شراء استثمار في شركة الصقر العربي بنسبة 10% كما في 31 كانون الأول 2010. هذا وقد تم إعادة جدولة هذه الدفعات كما هو مبين في إيضاح (23).

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(9) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2010	2011	
دينار	دينار	
-	45,181	موجودات مالية متوفرة لها أسعار سوقية
-	-	أسهم شركات مدرجة في سوق عمان المالي

(10) موجودات مالية للمتاجرة

ان تفاصيل هذا البند هي كما يلي :

2010	2011	
دينار	دينار	
60,614	-	اسهم شركات مدرجة في سوق عمان المالي

(11) ذمم وأرصدة مدينة أخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

2010	2011	
دينار	دينار	
29,906	181,838	ذمم مدينة *
18,750	20,625	فوائد دائنة مستحقة
39,051	593	ضريبة دخل عن الفوائد مدفوعة مقدماً
82,380	8,300	مصاريف مدفوعة مقدماً
31,133	31,133	ضريبة المبيعات
-	3,596	تأمينات كفالات
635	888	أخرى
201,855	246,973	

* فيما يلي جدول أعمار الذمم غير المشكوك في تحصيلها كما في 31 كانون الأول:

الذمم المستحقة وغير المشكوك في تحصيلها				
180-1	365-181	365 يوم فأكثر	المجموع	
يوم	يوم	دينار	دينار	
49,520	132,318	-	181,838	2011
14,630	-	15,276	29,906	2010

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2011

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الذمم المشكوك في تحصيلها بشكل تفصيلي على مستوى أرصدة العملاء وتقوم أيضاً ببناء مخصص عام بناءً على أعمار الذمم.

في تقدير إدارة المجموعة فإنه من المتوقع تحصيل الذمم غير المشكوك في تحصيلها بالكامل. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات مقابل هذه الذمم، وبالتالي فهي غير مضمونة.

(12) نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك

يتكون هذا البند مما يلي:

2010	2011	
دينار	دينار	
1,011	1,000	نقد في الصندوق
46,892	2,524	حسابات جارية لدى البنوك
5,988	5,988	ودائع لدى البنوك *
<u>53,891</u>	<u>9,512</u>	

* تتضمن حسابات ودائع لدى البنوك أرصدة نقدية مقيدة السحب تبلغ قيمتها 5,429 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 و 2010 ، ويمثل هذا المبلغ قيمة رديات الاكتتاب العام للمساهمين.

(13) بنك الأردن

يمثل هذا البند الجزء المستغل من التسهيلات الممنوحة من البنك التجاري الأردني بسقف مقداره 150,000 دينار وبفائدة سنوية 11٪. هذا وقد تم تسديد الرصيد بالكامل خلال العام 2011 والغاء الإتفاقية.

(14) إرصدة دائنة أخرى

يتكون هذا البند مما يلي:

2010	2011	
دينار	دينار	
72,454	127,581	مصاريف مستحقة
-	41,959	إيرادات مقبوضة مقدماً
168,628	168,628	اقتطاعات ضريبة الدخل
1,932	1,873	مخصص بدل اجازات
123,408	123,408	مخصص استشارات مهنية
5,429	5,429	رديات الاكتتاب العام للمساهمين
<u>16,495</u>	<u>16,495</u>	مخصص قضايا
<u>388,346</u>	<u>485,373</u>	

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

31 كانون الأول 2011

(15) قرض بنكي

2010			2011		
اقساط القروض			اقساط القروض		
المجموع	طويلة الاجل	تستحق خلال عام	المجموع	طويلة الاجل	تستحق خلال عام
-	-	-	826,863	-	826,863
201,000	-	201,000	-	-	-
201,000	-	201,000	826,863	-	826,863

قرض البنك التجاري

الأردني

قرض بنك الاردن

المجموع

حصلت المجموعة بتاريخ 17 كانون الأول 2009 على قرض مخصص الفائدة من بنك الأردن بمبلغ 300,000 دينار بفائدة سنوية 8% وعمولة سنوية 1% بالكفالة الشخصية لبعض المساهمين. يسدد القرض على 7 أقساط، استحق القسط الأول منها بتاريخ 30 آذار 2010. وقد تم دفع كامل القرض خلال عام 2011.

حصلت الشركة بتاريخ 24 شباط 2011 على قرض مخصص الفائدة من البنك التجاري الأردني بمبلغ 900,000 دينار بفائدة سنوية 9% وعمولة سنوية 1%. يستحق كامل القرض بتاريخ 5 أيار 2012. قامت الشركة بتقديم عدة تعهدات وورهن عقاري من الدرجة الأولى مقابل القرض.

(16) رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح به 25,000,000 والمدفوع منه 10,000,000 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 موزعاً على 10,000,000 سهم بقيمة اسمية دينار واحد للسهم.

(17) نفقات الموظفين

يتكون هذا البند مما يلي:

2010	2011	
دينار	دينار	
388,238	148,447	رواتب ومكافآت
38,128	18,358	مساهمة الشركة في الضمان الاجتماعي
16,943	13,488	تأمين صحي
443,309	180,293	

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(18) مصاريف إدارية

يتكون هذا البند مما يلي:

2010	2011	
دينار	دينار	
2,428	2,190	تأمين
3,219	3,295	قرطاسية ومطبوعات
8,575	5,472	دعاية وإعلان
11,735	5,939	مياه وكهرباء
1,937	1,751	صيانة
14,245	11,163	بريد واتصالات
1,980	983	سفر وتنقلات
1,939	-	بدل تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
30,010	30,025	اتعاب مهنية واستشارات
7,750	1,893	ضيافة
80,177	159,398	ضرائب ورسوم وغرامات حكومية
5,155	4,720	مصاريف سيارات
1,099	8,050	مصرف مخصص بدل الاجازات
15,636	10,702	مصاريف أخرى
<u>185,885</u>	<u>245,581</u>	

(19) ضريبة الدخل

لم يتم احتساب مخصص لضريبة الدخل للمجموعة والشركة التابعة للسنوات المنتهية في 31 كانون الأول 2011 و 2010 وذلك لزيادة المصاريف عن الإيرادات الخاضعة للضريبة وفقاً لقانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.

تم تقديم كشوف المجموعة عن السنوات المالية 2009 و 2010 ولكن لم تقم دائرة ضريبة الدخل بإصدار قرارها النهائي حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة.

(20) حصة السهم من خسارة السنة

2010	2011	
(1,263,089)	(1,137,090)	خسارة السنة (دينار)
<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
فلس/دينار	فلس/دينار	
(0/126)	(0/114)	الحصة الأساسية والمخفضة للسهم من خسارة السنة (دينار)

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(21) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه الظاهر في قائمة التدفقات النقدية من المبالغ المبينة في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك كما يلي:

2011 دينار	2010 دينار	
9,512	53,891	نقد في الصندوق وإرصدة لدى البنوك
(5,429)	(5,429)	ينزل: أرصدة نقدية مقيدة السحب
-	(135,247)	بنوك دائنة
4,083	(86,785)	صافي النقد وما في حكمه

(22) التصنيف القطاعي

يتم تنظيم المجموعة لأغراض إدارية بحيث يتم قياس القطاعات وفقاً للتقارير التي يتم استعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى المجموعة وذلك من خلال قطاعات الأعمال الرئيسية التالية:-

- الأسهم
- العقارات

معلومات الأعمال

إن الإيرادات والأرباح والموجودات والمطلوبات حسب قطاعات الأعمال هي كما يلي:

31 كانون الأول 2011 -	الأسهم دينار	العقارات دينار	أخرى دينار	الإجمالي دينار
صافي الإيرادات	-	32,327	(587,553)	(555,226)
الموجودات والمطلوبات				
الموجودات	45,181	4,379,502	3,291,342	7,716,025
المطلوبات	-	-	(1,337,198)	(1,337,198)
معلومات القطاعات الأخرى				
الإستهلاكات والإطفاءات	-	6,669	63,450	70,119
31 كانون الأول 2010 -				
صافي الإيرادات	(158,554)	(356,424)	-	(514,978)
الموجودات والمطلوبات				
الموجودات	810,614	5,076,708	2,820,027	8,707,349
المطلوبات	-	-	(1,198,198)	(1,198,198)
معلومات القطاعات الأخرى				
إستهلاكات وإطفاءات	-	6,669	50,045	56,714

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم 1 إلى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(23) المعاملات مع جهات ذات علاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الحليفة وأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية العليا للمجموعة والشركات التي هم فيها ملاك رئيسيين. يتم اعتماد الأسعار والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

في ما يلي ملخص المبالغ المستحقة من /إلى جهات ذات العلاقة المتضمنة في قائمة المركز المالي الموحدة:

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

2010	2011	
دينار	دينار	
597,982	398,184	شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية*
		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة:
20,216	13,407	الشركة الأردنية الفرنسية للتأمين (مساهم)
122,044	972	أعضاء مجلس الإدارة
142,260	14,379	
-	669,745	دفعات على حساب شراء اراضي*

فيما يلي ملخص المعاملات مع جهات ذات علاقة الظاهرة في قائمة الدخل الموحدة:

2010	2011	
دينار	دينار	
67,017	86,449	إيرادات إيجارات (شركة الصقر للاستثمارات والخدمات المالية)

فيما يلي ملخص لمنافع (رواتب ومكافآت ومنافع أخرى) الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة:

2010	2011	
دينار	دينار	
252,000	126,000	رواتب ومنافع أخرى

* قامت المجموعة بتاريخ 29 كانون الأول 2011 بتوقيع إتفاقية مع شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية، تم من خلالها جدولة ذمة الشركة البالغة 982,233 دينار كما يلي:

1. التعهد بالتنازل عن حصص اراضي في منطقة القويسمة بقيمة 669,745 دينار .
2. شيك مؤجل بقيمة 250,000 دينار يصرف بتاريخ 8 كانون الأول 2012.
3. شيك مؤجل بقيمة 62,488 دينار يصرف بتاريخ 15 شباط 2012.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

(24) التزامات محتملة

القضايا

إن المجموعة مدعى عليها في قضية واحدة تتمثل في مطالبة عمالية بمبلغ 16,495 دينار، ويرأي إدارة المجموعة ومستشارها القانوني فإن المخصص المحتسب لهذه القضية البالغ 16,495 دينار كما في 31 كانون الأول 2011 كافٍ لمواجهة الالتزامات التي قد تنجم عن تلك القضايا والمطالبات.

كفالات البنوك

يوجد لدى المجموعة كفالة بنكية بقيمة 7,000 دينار بلغت تأميناتها المدفوعة 3,596 دينار كما في 31 كانون الأول 2011.

(25) القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الموجودات المالية من النقد في الصندوق ولدى البنوك والذمم المدينة والموجودات المالية بالكلفة المطفأة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والمبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة وبعض الأرصدة المدينة الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من الذمم الدائنة والبنك الدائن والقروض وبعض الأرصدة الدائنة الأخرى.

لا تختلف القيمة العادلة للأدوات المالية بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

(26) إدارة المخاطر

تتبع المجموعة سياسات مالية لإدارة المخاطر المختلفة ضمن استراتيجية محددة وتتولى إدارة الشركة رقابة وضبط المخاطر وإجراء التوزيع لكل من الموجودات المالية والمطلوبات المالية، وتشمل المخاطر أسعار الفائدة ومخاطر التغير بأسعار الاسهم ومخاطر الائتمان ومخاطر أسعار العملات الأجنبية.

أ- مخاطر أسعار الفوائد

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها والتي تحمل فائدة مثل البنوك الدائنة والقروض.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في 31 كانون الأول 2011 و 2010، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح المجموعة 2011 و 2010.

- 2011

العملة

الزيادة بسعر الفائدة
(نقطة)

الأثر على الخسارة
دينار

8,269

100+

دينار أردني

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

العملة	النقص بسعر الفائدة	الأثر على الخسارة
	(نقطة)	دينار
دينار أردني	(100)	(8,269)

ب- مخاطر التغير بأسعار الاسهم

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الموحدة نتيجة للتغيرات الممكنة على أسعار الاسهم، مع بقاء جميع المتغيرات الاخرى المؤثرة ثابتة:

2011-	التغير في المؤشر	الأثر على خسارة السنة	الأثر على حقوق الملكية
	%	دينار	دينار
المؤشر سوق عمان المالي	5	-	2,259
2010-	5	(3,031)	-
المؤشر سوق عمان المالي			

في حال هنالك تغير سلبي في المؤشر يكون الاثر مساوي للتغير اعلاه مع عكس الإشارة.

ج - مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تتجم عن تخلف أو عجز المدينون والأطراف الأخرى عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية تجاه المجموعة. إن المجموعة معرضة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (الذمم المدينة) وأنشطتها التمويلية المتضمنة الودائع لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

وترى المجموعة بأنها ليست معرضة بدرجة كبيرة لمخاطر الائتمان حيث تحتفظ المجموعة بالأرصدة والودائع لدى مؤسسات مصرفية رائدة.

د - مخاطر أسعار العملات الأجنبية

إن معظم تعاملات المجموعة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي. إن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي (1/41 دولار لكل دينار)، وبالتالي فإن أثر مخاطر العملات غير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

هـ - مخاطر السيولة

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة عن طريق الحفاظ على رقابة مستمرة للتدفقات النقدية الفعلية والمتوقعة وموائمة استحقاقات الموجودات المالية مع المطلوبات المالية وعن طريق التأكد من توفير التسهيلات البنكية.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

شركة داركم للاستثمار المساهمة العامة المحدودة
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
31 كانون الأول 2011

يلخص الجدول أدناه المطلوبات المالية (غير المخصصة) كما في 31 كانون الأول 2011 و 2010 على أساس الفترة المتبقية للإستحقاق التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية:

أقل من 3 شهور	المجموع	
دينار	دينار	
31 كانون الأول 2011		
10,904	10,904	ذمم دائنة
292,036	292,036	ارصدة دائنة أخرى
1,383,235	1,383,235	قرض بنكي
14,379	14,379	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
1,700,554	1,700,554	المجموع
31 كانون الأول 2010		
331,345	331,345	ذمم دائنة
388,346	388,346	ارصدة دائنة أخرى
292,036	292,036	قرض بنكي وبنك دائن
142,260	142,260	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
1,153,987	1,153,987	المجموع

(27) إدارة رأس المال

يتمثل الهدف الرئيسي فيما يتعلق بإدارة رأسمال المجموعة بالتأكد من المحافظة على نسب رأسمال ملائمة بشكل يدعم نشاط المجموعة ويعظم حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات اللازمة عليها في ضوء تغيرات ظروف العمل. هذا ولم تقوم المجموعة بأية تعديلات على الأهداف والسياسات والإجراءات المتعلقة بهيكل رأس المال خلال السنة الحالية والسنة السابقة.

ان البنود المتضمنة في هيكل رأس المال تتمثل في رأس المال المدفوع والاحتياطي الاجباري واحتياطي القيمة العادلة والخسائر المتراكمة والبالغ مجموعهم 6,378,506 كما في 31 كانون الأول 2011 مقابل 7,509,151 كما في 31 كانون الأول 2010.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

(28) معايير التقارير المالية الدولية غير نافذة التطبيق

فيما يلي المعايير التي تم اصدارها و لم تصبح سارية المفعول حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. ان المعايير المبينة أدناه هي المعايير التي تتوقع المجموعة تطبيقها في المستقبل. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتعديلات عندما تصبح سارية المفعول.

معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض القوائم المالية (عرض بنود الدخل الشامل الاخر)
ان التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) يغير طريقة تجميع البنود الظاهرة في الدخل الشامل الاخر. يتم اظهار البنود التي من الممكن اعادة تصنيفها في المستقبل الى الارباح و الخسائر (عند استبعادها على سبيل المثال) بشكل منفصل عن البنود التي لن يتم اعادة تصنيفها. ان تأثير هذا التعديل سوف يكون على طريقة العرض فقط و ليس له تأثير على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة.

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول تموز 2012.

معيار المحاسبة الدولي رقم (12) ضريبة الدخل (استرداد الموجودات الضمنية)
يوضح التعديل تحديد الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة. يقدم التعديل افتراض بأن الضريبة المؤجلة للاستثمارات العقارية التي يتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة حسب معيار المحاسبة الدولي رقم 40، يجب تحديدها على أساس أن القيمة الدفترية سوف يتم استردادها من خلال البيع. كما ويتطلب التعديل أن يتم قياس الضريبة المؤجلة للموجودات الغير قابلة للاستهلاك و التي يتم قياسها باستخدام نموذج اعادة التقييم حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) على أساس البيع لهذه الموجودات.

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول كانون الثاني 2012.

معيار المحاسبة الدولي رقم (27) القوائم المالية المنفصلة (كما تمت مراجعته خلال عام 2011)
نتيجة لاصدار المعايير الجديدة (معيار التقارير المالية الدولي رقم 10 و معيار التقارير المالية الدولي رقم 12)، ينحصر ما تبقى من معيار المحاسبة الدولي رقم (27) في طريقة المحاسبة عن الشركات التابعة والشركات تحت السيطرة المشتركة والشركات الحليفة في القوائم المالية المنفصلة. ان المجموعة لا تقوم باصدار قوائم مالية منفصلة.

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد اول كانون الثاني 2013.

معيار المحاسبة الدولي رقم (28) الاستثمار في الشركات الحليفة و المشاريع المشتركة (كما تمت مراجعته خلال عام 2011)
نتيجة لاصدار المعايير الجديدة (معيار التقارير المالية الدولي رقم 10 و معيار التقارير المالية الدولي رقم 12)، فقد تمت اعادة تسمية معيار المحاسبة الدولي رقم (28) (معيار المحاسبة الدولي رقم 28) الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة) ويوضح كيفية تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمار في الشركات الحليفة والمشاريع المشتركة.

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2013.

تعتبر الايضاحات المرفقة من رقم 1 الى رقم 28 جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها

معيار التقارير المالية الدولي رقم (10) القوائم المالية الموحدة

إن معيار التقارير المالية الدولي رقم (10) يحل محل جزء من معيار المحاسبة الدولي رقم 27 (القوائم المالية الموحدة والمنفصلة) والذي يعالج محاسبة القوائم المالية الموحدة. يتضمن هذا المعيار كذلك التفسير 12-توحيد القوائم المالية للمنشآت ذات الغرض الخاص. إن التغييرات التي يقدمها معيار التقارير المالية الدولي رقم (10) تتطلب من الإدارة القيام بأجتهادات جوهرية لتحديد المنشآت التي تقع تحت سيطرتها، و بالتالي يتطلب توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم، مقارنة مع متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (28).

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2013.

معيار التقارير المالية الدولي رقم (13) قياس القيمة العادلة

يحدد معيار التقارير المالية الدولي رقم (13) مصدر واحد للارشاد بخصوص قياس جميع القيم العادلة حسب معايير التقارير المالية الدولية. إن معيار التقارير المالية الدولي رقم (13) يوفر ارشاد عن كيفية قياس القيمة العادلة حسب معايير التقارير المالية الدولية عندما تكون القيمة العادلة مطلوبة أو مسموح بها. سوف تقوم الشركة بتقدير أثر هذا المعيار على المركز المالي أو الأداء المالي للشركة.

ينبغي تطبيق هذا المعيار للفترات المالية التي تبدأ في أو بعد أول كانون الثاني 2013.

أقرار مجلس الإدارة

1. يقر مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار م.ع.م بعدم وجود أية أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية التالية.
2. يقر مجلس إدارة شركة داركم للاستثمار م.ع.م بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال في الشركة.

السيد كفاح أحمد المحارمة
رئيس مجلس الاداره
شركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي
والمشاريع الصناعيه

السيد وسيم وائل ايوب زعرب
نائب رئيس مجلس الادارة / المدير العام

السيد محمد بكسي العمالي
الشركة الاردنية/الفرنسية للتأمين

السيد أيمن شفيق جميعان
شركة ماديا للاستثمارات المالية

السيد محمد محمود ذياب
شركة الصقر للاستثمار والخدمات المالية

السيد أيمن محمد العقيلي المقابله
شركة صبا للاستثمارات المالية

السيد محمد خالد الدحل
شركة تهامه للاستثمارات المالية

3. نقر نحن الموقعين أدناه بصحة ودقة واكتمال المعلومات الواردة في التقرير السنوي للفترة من

2011/1/1 وحتى 2011/12/31 والصادرة عن شركة داركم للاستثمار م.ع.م

السيد كفاح أحمد المحارمة
رئيس مجلس الادارة
شركة مساكن الاردن لتطوير الأراضي
والمشاريع الصناعيه

السيد وسيم وائل زعرب
المدير العام

الدائرة المالية

بمدرسة السيد

قامت الشركة بتطبيق قواعد حوكمة الشركات باستثناء ما يلي :

القاعدة	اسباب عدم التطبيق	
1	يتم إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة وفق أسلوب التصويت التراكمي من قبل الهيئة العامة للشركة بالاقتراع السري	بما يتوافق وأحكام قانون الشركات النافذ وبالاقتراع السري
2	يتم توجيه الدعوة الى كل مساهم لحضور اجماع الهيئة العامة اما باليد أو بالبريد العادي أو البريد الالكتروني قبل 21 يوم من التاريخ المقرر للاجتماع	يتم توجيه الدعوة الى كل مساهم قبل 14 يوم من عقد اجتماع الهيئة العامة وسوف يتم تطبيق القاعدة خلال عام 2011 مع العلم أن قانون الشركات لا يمانع ارسال الدعوة قبل 14 يوم فقط.
3	يقوم مجلس الادارة بالإعلان عن موعد الاجتماع الهيئة العامة في ثلاث صحف يومية محلية ولمرتين على الأقل وعلى الموقع الالكتروني للشركة	يتم الاعلان عن موعد ومكان الاجتماع في صحيفتين يوميتين لمرة واحدة فقط وهو ما يتوافق مع قانون الشركات.
4	تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الافصاح والشفافية وتوفير المعلومات.	الموقع طور التحديث وسيتم استخدامه للإفصاح وتوفير المعلومات خلال العام 2012.