

شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2012/152

التاريخ: 2012/3/28

السادة /بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيا التالي :

- 1- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي السادس للشركة.
- 2- نسخة من التقرير السنوي الخامس لعام 2011 .
- 3- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2011/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة


عاطف العقارية

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان

٢٨ آذار ٢٠١٢

الرقم المتسلسل: ١٤٠٦

رقم الملف: ٤١٤٦٥

الجهة المختصة: المدير العام



شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

التقرير السنوي الخامس

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير مجلس الإدارة الخامس والبيانات المالية
لعام 2011

قائمة المحتويات

- (1) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- (2) تقرير مجلس الإدارة
- (3) البيانات المالية السنوية
- (4) تقرير مدققي الحسابات
- (5) الإقرارات
- (6) تطبيق قواعد حوكمه الشركات

أعضاء مجلس الإدارة

السيد عاطف سليمان حسن العقارية	رئيس مجلس الإدارة
السيد سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس
السيد ممدوح محمد كريم الزبون	عضو (المدير العام)
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	عضو
السيد محمود سليمان حسن العقرباوي	عضو

المدير العام	ممدوح محمد كريم الزبون
مدقق الحسابات	مكتب غوشه وشركاه

شركة لتحديث للإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة



كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يسعدني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم ويعطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتك الموقرة التقرير السنوي الرابع متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 2011/12/31 وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

لقد قامت الشركة خلال عام 2011 بتسويق بعض الشقق السكنية من مشروع الجبهة (خربة مسلم) بالرغم من الازمة الاقتصادية التي لا تزال تعصف بالقطاعات العقارية ، اما بالنسبة الى مطاعم ديوان زمان والعائدة ملكيتها للشركة فكما تعهدنا لكم في العام السابق فان الايرادات التي حققتها مطاعم ديوان زمان كانت في اطار تصوراتنا وتعهداتنا ، وكما وعدناكم فقد تم افتتاح القاعة الملوكية للاحتفالات بعون الله .

واننا نطمح في العام القادم باذن الله بان نعمل على بناء طابق فوق الصاله الصيفيه في مطاعم ديوان زمان حيث تبين لنا من العام السابق بان هناك اقبالا من الناس كافة على زياره مطعمنا .

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام 2012 وبقية الاعوام القادمة باذن الله تعالى.

وفي الختام بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لعطوفة مندوب مراقب الشركات ولكم على دعمكم المستمر وتأييدكم لتحقيق غايات الشركة .
وفقنا الله جميعا لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم . وشكرا لكم .

رئيس مجلس الإدارة

م. عاطف سليمان العقارية

شركة: لتحديث الإستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

تقرير مجلس الإدارة

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين فيها

- أنشطة الشركة الرئيسية
توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الاسكانية وجزء في شراء وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.
- مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها
تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن عمان - ابو نصير مطاعم ديوان زمان.
عدد موظفي الشركة اربعين موظف.
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (2609212) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

ثالثاً: كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورواتب الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم

- رئيس مجلس اداره شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ 7 أعوام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق رام) منذ 20 عام. - مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني منذ 9 أعوام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ 22 عام.	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / 1980	عاطف سليمان حسن العقارية
- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 7 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 14 عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 11 عام.	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	ممدوح محمد كريم الزيون
- رئيس مجلس إدارة البتراء للتوارجن منذ 7 أعوام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 13 أعوام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 11 أعوام. - عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ 17 أعوام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 12 أعوام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 8 أعوام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام.	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكها
- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق رام منذ 9 أعوام.	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	أحمد سليمان حسن العقريايوي
- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 5 اعوام . - مدير فندق الكونكورد منذ 7 اعوام.	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	محمود سليمان حسن العقريايوي

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	2007/7/2	1959/1/22
سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	2007/7/2	1955/6/10
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1
أحمد سليمان العقريايوي	عضو	2007/7/2	1970/1/25
محمود سليمان العقريايوي	عضو	2007/7/2	1965/1/14

• أسماء ورواتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم:

ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1	بكالوريوس قانون سنة التخرج / 1998
يعرب جبارة البرغوثي	المدير المالي	2011/11/1	1972/11/15	بكالوريوس اقتصاد سنة التخرج / 1995

ممدوح محمد الزبون	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 6 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 13 عام . - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 4 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 10 أعوام.
يعرب جبارة البرغوثي	- شركه ICA-kvantum / السويد - مدير مبيعات عامين. - شركه دانية العالمية للاستثمارات العقارية - مدير مالي خمسة اشهر.

رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون 5% أو أكثر من رأسمال الشركة

1	عاطف سليمان حسن العقارية	250000	12.5 %	307500	13.36 %
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	200000	10 %	230000	10 %
3	تامر عاطف سليمان العقارية	284753	14.23 %	339250	14.75 %
4	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	114999	5.7 %	132248	5.74 %
5	شركة سامي شريم وشركاه	360869	18.04 %	385658	16.76 %

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

تحاول الشركة أن تستثمر في كل ما هو مطلوب للسوق المحلي سواء الشقق لذوي الدخل المحدود أو مطاعم ذات مميزات مطلوبة لمدينة عمان وما حولها وأن تحصل على حصة معقولة من السوق مقارنة مع منافسيها.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون 10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.

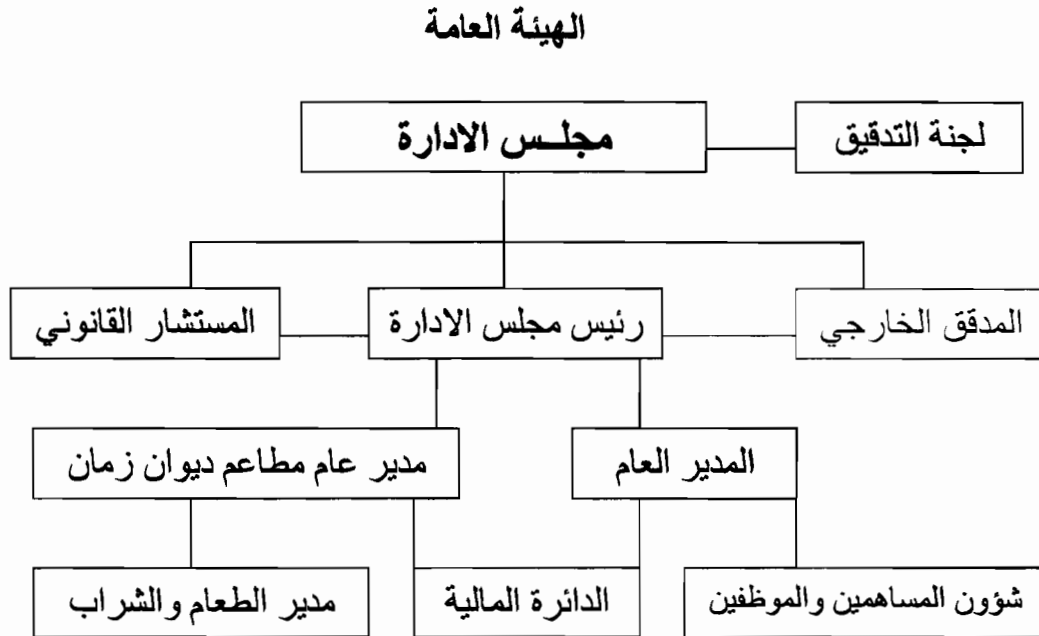
سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

ثامنا: القرارات الصادرة عن الحكومة التي لها أثر مادي على عمل الشركة

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية
- لا يوجد أي معايير دولية خاصة بنشاطات الشركة .

تاسعا: الهيكل التنظيمي للشركة



- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

5	بكالوريوس
3	دبلوم
20	ثانوي
12	اعدادي

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين علاء عارف العدوان على نظام مصدري الاوراق المالية لدى مركز ايداع الاوراق المالية.

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد مخاطر تتعرض لها الشركة سوا المخاطر الناجمة عن الكساد في سوق العقار نتيجة عوامل اقتصادية أو سياسية عامة.

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت صافي إيرادات مطاعم ديوان زمان (967431) تسعمائة و سبعة وستون ألف وأربعمائة وواحد وثلاثون دينار .
- بلغ صافي ربح الشركة بعد اقتطاع الضرائب (236088) مائتان وستة وثلاثون الفا وثمانية وثمانون دينار وهو يمثل ما يقارب 10% من راس مال الشركة .
- تم بيع (3) شقق سكنيه من مشروع خربه مسلم في منطقه الجبيهه ليصبح مجموع الشقق المباعه (13) شقق سكنيه من أصل (16) شقة .

ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة للشركة

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

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية

البيان	السنة المالية 2007/2008	السنة المالية 2008/2009
الأرباح/(الخسائر) المحققة	16.294 دينار	(94.310) دينار
صافي حقوق المساهمين	2.016.294 دينار	1.921.984 دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2007/12/30 هو 1.89 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2008/12/30 هو 0.67 دينار

البيان	السنة المالية 2009/2010	السنة المالية 2010/2011
الأرباح/(الخسائر) المحققة	258.639 دينار	171.108 دينار
صافي حقوق المساهمين	2.180.623 دينار	2.351.731 دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2009/12/28 هو 0.84 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2010/12/29 هو 0.78 دينار

البيان	السنة المالية 2011/2012
الأرباح/(الخسائر) المحققة	236088 دينار
صافي حقوق المساهمين	2587819 دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2011/12/27 هو 0.68 دينار

مراجعة الحسابات
م.م. هادي محمد عبد الله

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

1	نسبة التداول	%49	%128
2	معدل العائد على الاصول	%5.9	%8
3	معدل العائد على الأسهم	%7	%9
4	عائد الأسهم	%0.09	%10
5	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	%11	%11
6	القيمة الدفترية للسهم	%1.175	%1.125
7	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	(%8.2)	%2.6

خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2012

- الاستمرار بتسويق الشقق المتبقية من بناية خربة مسلم / شارع الأردن .
- متابعة تسويق اراضي جرش بعد ان تم فرزها الى عشرات .
- الحصول على تراخيص لبناء المنطقة الواقعة فوق التراس الصيفي من المطعم (طابقين) على امل ان يتم البناء بعد فصل الصيف القادم باذن الله.
- بناء عمارة سكنية جديدة للشركة .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام 2011 مبلغ وقدره 6000 دينار مضاف اليها 16% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

الترتيب	الاسم	الصفة	عدد الأوراق	القيمة	الارضية
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	250000	307500	الاردنية
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	360869	385658	الاردنية
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	11000	12650	الاردنية
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	36346	41975	الاردنية
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	50243	58075	الاردنية

ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2011

1	عاطف سليمان العقارية	رئيس المجلس	-----	-----	-----
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	-----	-----	-----
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
4	أحمد سليمان العقرياي	عضو	-----	-----	-----
5	محمود سليمان العقرياي	عضو	-----	-----	-----

* لم يتم صرف اي رواتب او مكافآت سنوية لأعضاء مجلس الادارة والمدير العام منذ التأسيس .

- كشف بالمكافآت والمزايا التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
2	نادر مفيد العنترى	المدير المالي 2010/12	615	-----	-----
3	عبد الاله يوسف بني خلف	المدير المالي 2011/7	500	-----	-----
4	يعرب جبارة البرغوثي	المدير المالي 2011/11	550	-----	-----

مجلس ادارة العقارية
التمويلية العامة المحدودة

تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة

لم تقدم الشركة خلال السنة المنتهية أي تبرعات لأي جهة تذكر ولم توزع أي منح معينة .

عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الإدارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

حادي وعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة

لم تساهم الشركة بحماية البيئة.

- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي
لم تساهم الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

عدد اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2011

تم عقد 8 اجتماعات مجلس إدارة خلال عام 2011 .

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	11000	12650	الاردنية
2	يعرب جبارة البرغوثي	المدير المالي	-----	-----	الاردنية

عدد الأوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الادارة وأقارب أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

1	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الادارة	5000	5750	الاردنية
2	لينا وهبي زعتر	زوجة العضو أحمد العقرياي	3550	4082	الاردنية

- بيان بأسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الادارة:

1	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	200000	230000
2	اليرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	114999	132248
3	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	360869	385658

- لا يوجد أسهم تابعة لشركتنا لأي شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص الادارة التنفيذية العليا أو أقاربهم أو أقارب أعضاء مجلس الادارة.

شركة التحديث للإستثمارات العامة
المساهمة العامة المحدودة

تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2011

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2011 عدا البنود التالية ذكرها :

1- انشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والاجراءات التي يضعها مجلس الادارة .

السبب : حجم الشركة وحجم عملياتها لا يستدعي وحدة تدقيق داخلي حيث تقوم الدائرة المالية من التأكد من المهام المذكورة اعلاه .

2- يشكل مجلس الادارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت .

السبب : حجم عمليات الشركة لا يستدعي تعيين لجنة ترشيحات ومكافآت ، حيث ان الشركة لم تصرف اي مكافآت لاعضاء مجلس ادارتها او موظفيها .

3- تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الافصاح والشفافية وتوفير المعلومات .

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .

اقرارات

اولاً : يقر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود اي امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (2012) .

عضو مجلس الادارة

(المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب الرئيس

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الادارة

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الادارة

محمود سليمان العقرياني

عضو مجلس الادارة

احمد سليمان العقرياني

ثانياً: يقر مجلس الادارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية وتوفير نظام رقابة فعال بالشركة .

عضو مجلس الادارة

(المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب الرئيس

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الادارة

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الادارة

محمود سليمان العقرياني

عضو مجلس الادارة

احمد سليمان العقرياني

ثالثاً : تقرر شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات والبيانات الواردة في التقرير .

المدير المالي

يعرب جبارة البرغوثي

عضو مجلس الادارة

(المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

رئيس مجلس الادارة

عاطف سليمان العقارية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١
قائمة المركز المالي	٢
قائمة الدخل الشامل	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٤
قائمة التدفقات النقدية	٥
إيضاحات حول القوائم المالية	٦ - ٢٢

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

قمنا بتدقيق القوائم المالية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وكل من قوائم الدخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، ومعلومات تفسيرية اخرى .

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ برقابة داخلية حسبما تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ.

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان نتقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان نقوم بتخطيط واجراء التدقيق للحصول على تأكيد معقول فيما اذا كانت القوائم المالية خالية من أخطاء جوهرية .

يتضمن التدقيق القيام باجراءات للحصول على بيانات تدقيق ثبوتية للمبالغ والافصاحات في القوائم المالية، تستند الاجراءات المختارة الى تقدير المحاسب القانوني ، وبما في ذلك تقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ . وعند القيام بتقييم تلك المخاطر يأخذ المحاسب القانوني في الاعتبار اجراءات الرقابة الداخلية للشركة و المتعلقة بالاعداد والعرض العادل للقوائم المالية ، وذلك لغرض تصميم اجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف ، وليس لغرض ابداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية في الشركة ويتضمن التدقيق كذلك تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من الإدارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي للقوائم المالية.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق .

الرأي

في رأينا ، إن القوائم المالية تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية ، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية المرفقة والقوائم المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
إجازة مزاوله رقم (٧٠٣)



عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

١٣ اذار ٢٠١٢

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	ليوضح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
			ممتلكات ومعدات
١,٥٦٢,٦١٠	١,٥١٢,٤٩٩	٤	شقق سكنية جاهزة للبيع
٣٢٩,٢٦٧	٢٥٨,٠٧٨		انتاج مسلسل تلفزيوني
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		استثمارات في أراضي
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦	أوراق قبض طويلة الأجل
٢٩٢,٢٠٠	٣٢٥,٨٠٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
٢,٦٩٦,٩١٢	٢,٦٠٩,٢١٢		
موجودات متداولة			
			حسابات مدينة أخرى
٤,٠٧٢	٣,٧٤١	٧	بضاعة
٣٧,٥٤٧	٣٣,٤٨٠		مدينون
٥٨,٠٤٨	١٤١,٧٦٦	٥	أوراق قبض قصيرة الأجل
٧٠,٦٠٠	٩٦,٤٠٠		نقد وما في حكمه
١٦,١٢٩	٣٠,٦٠٥	٨	مجموع الموجودات المتداولة
١٨٦,٣٩٦	٣٠٥,٩٩٢		مجموع الموجودات
٢,٨٨٣,٣٠٨	٢,٩١٥,٢٠٤		
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
			رأس المال
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	إحتياطي إجباري
٥٠,٩٠٣	٧٧,٥٦٩	٩	إحتياطي إختياري
٩٩,٥٨٥	٥٣,٣٣٢	٩	إحتياطي خاص
-	٥٣,٣٣٢	٩	أرباح مدورة
٢٠١,٢٤٣	١٠٣,٥٨٦		مجموع حقوق الملكية
٢,٣٥١,٧٣١	٢,٥٨٧,٨١٩		
المطلوبات غير المتداولة			
			قرض طويل الأجل
١٥٠,٤٥٥	٨٨,١٩٠	١٢	مجموع المطلوبات غير المتداولة
١٥٠,٤٥٥	٨٨,١٩٠		
مطلوبات متداولة			
			مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٦٥,١٤٠	٧٧,٩٣٨	١٣	شيكات مؤجلة الدفع
٥٧,٨٤٩	١٠,٠٢٥		دائنون
١٠١,٨٠٥	٦٨,٢٣٩	١٤	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٨٣,٢٥٠	٧١,٣٣٤	١٢	بنوك دائنة
٧٣,٠٧٨	١١,٦٥٩	١١	مجموع المطلوبات المتداولة
٣٨١,١٢٢	٢٣٩,١٩٥		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية
٢,٨٨٣,٣٠٨	٢,٩١٥,٢٠٤		

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

٢٠١٠	٢٠١١	ايضاح	
			الايادات التشغيلية
١,٠٥٥,٥٦٠	٩٦٧,٤٣١	١٦	ايرادات مطعم ديوان زمان
١٦٧,٥٠٠	١٨٦,٠٠٠		ايرادات بيع الشقق السكنية
١,٢٢٣,٠٦٠	١,١٥٣,٤٣١		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية
(٧٧٧,٣٤٩)	(٧٠٠,٨٤٧)	١٧	كلفة ايرادات المطعم
(١٥٢,١٥١)	(١٢١,٧٩٥)		كلفة بيع الشقق السكنية
(٩٢٩,٥٠٠)	(٨٢٢,٦٤٢)		مجموع كلفة الإيرادات التشغيلية
٢٩٣,٥٦٠	٣٣٠,٧٨٩		مجمول الربح
(٣٢,٧٣٩)	(٢٤,٦٣٦)	١٨	مصاريف إدارية وعمومية
(٣٨,٤٩٧)	(٣١,٩٩٩)		مصاريف مالية
٢٢٢,٣٢٤	٢٧٤,١٥٤		صافي الأرباح التشغيلية
(٢٣,٣٦١)	(٧,٤٩٠)		مصاريف أخرى
١٩٨,٩٦٣	٢٦٦,٦٦٤		الربح قبل الضريبة
(٢٧,٨٥٥)	(٣٠,٥٧٦)	١٠	ضريبة دخل
١٧١,١٠٨	٢٣٦,٠٨٨		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
١٧١,١٠٨	٢٣٦,٠٨٨		اجمالي الدخل الشامل الآخر
			ربحية السهم:
٠,٠٩	٠,١٠		ربحية السهم - دينار / سهم
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

ايضاح	رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	ارباح مدوره	المجموع
الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٨٠٦	٥٩,٣٩١	-	٩٠,٤٢٦	٢,١٨٠,٦٢٣
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	١٧١,١٠٨	١٧١,١٠٨
المحول إلى الإحتياطيات	-	٢٠,٠٩٧	٤٠,١٩٤	-	(٦٠,٢٩١)	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٩٠٣	٩٩,٥٨٥	-	٢٠١,٢٤٣	٢,٣٥١,٧٣١
زيادة رأس المال	٣٠٠,٠٠٠	-	(٩٩,٥٨٥)	-	(٢٠٠,٤١٥)	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	٢٣٦,٠٨٨	٢٣٦,٠٨٨
المحول إلى الإحتياطيات	-	٢٦,٦٦٦	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	(١٣٣,٣٣٠)	-
الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	٢,٣٠٠,٠٠٠	٧٧,٥٦٩	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	١٠٣,٥٨٦	٢,٥٨٧,٨١٩

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

٢٠١٠	٢٠١١	
		الأنشطة التشغيلية
١٩٨,٩٦٣	٢٦٦,٦٦٤	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
٤٥,٣١٤	٥٤,٦٧١	استهلاكات
١٣,٦٢٣	-	مخصص تدني ذمم مدينة
٣٨,٤٩٧	٣١,٩٩٩	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(١٨,٧٦٨)	(٨٣,٧١٨)	مدينون
٥,٥٢٨	٤,٠٦٧	بضاعة
٢,٢٦٣	٣٣١	حسابات مدينة أخرى
(١٥١,٦٠٧)	(٣٣,٥٦٦)	دائنون
١,٢٦٣	(٤٧,٨٢٤)	شيكات مؤجلة الدفع
(٢٢,١١٥)	(١٧,٧٧٨)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١١٢,٩٦١	١٧٤,٨٤٦	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٣٨,٤٩٧)	(٣١,٩٩٩)	مصاريف مالية مدفوعة
٧٤,٤٦٤	١٤٢,٨٤٧	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٩,٠٠٠)	-	استثمارات في اراضي
٥٦,٨٣٨	٧١,١٨٩	شقق سكنية جاهزة للبيع
(٢٠٤,٨٢٤)	(٤,٥٦٠)	التغير في الممتلكات والمعدات
(١٥٦,٩٨٦)	٦٦,٦٢٩	صافي النقد المتوفر من/ (المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٤,٦٠٠)	(٥٩,٤٠٠)	أوراق قبض
٢١,١٨٤	(٧٤,١٨١)	تمويل من القروض
٧٣,٠٧٨	(٦١,٤١٩)	بنوك دائنة
٨٩,٦٦٢	(١٩٥,٠٠٠)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
٧,١٤٠	١٤,٤٧٦	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٨,٩٨٩	١٦,١٢٩	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٦,١٢٩	٣٠,٦٠٥	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠)، وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٠٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد. هذا وقد قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها الغير العادي المنعقد بتاريخ ٧ نيسان ٢٠١١ زيادة رأس مال الشركة من ٢,٠٠٠,٠٠٠ دينار ليصبح ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار عن طريق توزيع أسهم مجانية على المساهمين من خلال رسملة رصيد الإحتياطي الإختياري والبالغ (٩٩,٥٨٥) وقيمته (٢٠٠,٤١٥) من الأرباح المدورة

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى مسجل الأسماء التجارية في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (١٣٨٢٩٩) بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٠٨ .

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها. إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة ولم يحن موعد تطبيقها

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي
تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية : المتعلقة
بالبنود المعترف بها في الدخل الشامل الأخر

١ تموز ٢٠١٢

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ : ضرائب الدخل المتعلقة
بالضريبة المؤجلة: استرداد الموجودات الكامنة

١ كانون الثاني ٢٠١٢

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ مزايا الموظفين (المعدل في سنة ٢٠١١)

١ كانون الثاني ٢٠١٣

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة (المعدل في سنة
(٢٠١١)

١ كانون الثاني ٢٠١٣

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع
المشتركة (المعدل في سنة ٢٠١١)

١ كانون الثاني ٢٠١٣

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١ كانون الثاني ٢٠١٥	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩- الأدوات المالية (المعدل في سنة ٢٠١٠)
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠- البيانات المالية الموحدة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١- الترتيبات المشتركة
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٢- الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى
١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣- قياس القيمة العادلة

يتوقع مجلس ادارة الشركة ان تطبيق هذه المعايير والتفسيرات خلال الفترات اللاحقة لن يكون له أثر مالي جوهري على البيانات المالية للشركة.

٣- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

إعداد البيانات المالية

تم إعداد البيانات بناءً على المعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس التحضير

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني.
لقد تم إعداد القوائم المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة.
إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات من بيع الشقق السكنية عند توقيع اتفاقية البيع مع المشتري وتوقيع عقد الوعد بالبيع .
تتحقق الإيرادات من المطاعم عند تقديم الخدمة الى العملاء وإصدار الفاتورة وتظهر بالصافي بعد الخصم.

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة الإيرادات على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى احتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة .

مخصص تدني ذمم مدينة

قامت الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة وتم تقدير مخصص الديون المشكوك بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة.

الذمم الدائنة والمستحقات

يتم إثبات المطلوبات للمبالغ المستحقة السداد في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة سواء تمت أو لم تتم المطالبة بها من قبل المورد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى انخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي لانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الانخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية باستثناء الذمم المدينة التجارية ، حيث تم تخفيض القيمة المدرجة من خلال إستعمال حساب مخصصات. عندما تعتبر إحدى الذمم المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب مبلغ الذمة والمبلغ المقابل في حساب المخصصات .
يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في حساب قائمة الدخل الشامل.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل الشامل . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة انخفاض يتم الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف بأصل مالي فقط عند إنتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وبشكل جوهري كافة مخاطر ومنافع الملكية إلى منشأة أخرى . أما في حالة عدم قيام الشركة بتحويل أو الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالإعتراف بحصتها المستبقاة في الأصل المحول والمطلوبات المتعلقة به في حدود المبالغ المتوقع دفعها . أما في حالة إحتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالإعتراف بالأصل المالي .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الاردني)

الإستثمار في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

انتاج المسلسلات التلفزيونية

يتم قيد تكاليف انتاج المسلسلات التلفزيونية بالكلفة ، وبشكل عام تعتبر تكاليف الإنتاج ذات العلاقة بالمسلسلات التلفزيونية مصاريف إيرادية ، اما التكاليف ذات العلاقة بإنتاج مسلسل تلفزيوني معين والتي يمكن تحديدها وتميزها و يكون للشركة القدرة على التحكم بها وتحقق منافع مستقبلية لأكثر من عام أصول غير ملموسة .

مشاريع تحت التنفيذ

تتكون مشاريع تحت التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو بصافي القيمة الممكن تحصيلها ، أيهما أقل . وتضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المنسوبة الى تصميم وبناء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ، إن صافي القيمة الممكن تحصيلها هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الطبيعي بعد اقتطاع مصاريف البيع المتغيرة.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري إحتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبند الرئيسة لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي

المباني	٢%
الأجهزة الكهربائية	١٠% - ١٥%
الأثاث والمفروشات	١٠% - ١٥%
السيارات	١٥%
الديكورات	١٠% - ١٥%
عدد و أدوات المطبخ	١٠% - ٢٠%
الأجهزة وبرامج الحاسوب	٢٥%

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة لإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحة منتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الإنخفاض مباشرة في قائمة الدخل الشامل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الإنخفاض كتتزيل من مخصص إعادة التقييم.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعة من العناصر في المجموعه تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية، إضافة إلى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الاردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، و يتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهرى لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد المستأجر ويتم تصنف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي .

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام القسط الثابت.

استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام بتقديرات واجتهادات تؤثر في مبالغ الموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص تدني الذمم المدينة حيث يتم مراجعة مخصص تدني الذمم المدينة ضمن الأسس الموضوعية من قبل الإدارة ومعايير التقارير المالية الدولية ويتم احتساب المخصص وفقاً للأسس الأكثر تشدداً.
- تقوم الإدارة بمراجعة دورية للموجودات المالية والتي تظهر بالكلفة لتقدير أي تدني في قيمتها ويتم أخذ هذا التدني في قائمة الدخل الشامل للسنة.
- تقوم الإدارة بإعتماد تقدير الأعمار الإنتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الإستهلاك اعتماداً لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الإنتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٧٩٦,٠٠٠	-	-	٧٩٦,٠٠٠
٤٦٩,٢٢٤	-	-	٤٦٩,٢٢٤
٩٢,٢٠٦	١,٦٣٦	-	٩٣,٨٤٢
١١٠,٣٣٧	٢,٥٢٥	-	١١٢,٨٦٢
٢٢,٧٠٠	٤,٦٥٠	(٧,٧٠٠)	١٩,٦٥٠
٦٩,١٨٩	-	-	٦٩,١٨٩
١١٧,٩٤٨	١,٢٥٥	-	١١٩,٢٠٣
٥,٢٨٥	-	-	٥,٢٨٥
١,٦٨٢,٨٨٩	١٠,٠٦٦	(٧,٧٠٠)	١,٦٨٥,٢٥٥
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
٢٢,١٩٠	٩,٣٨٥	-	٣١,٥٧٥
١٠,٨٠٠	١٠,٣١٣	-	٢١,١١٣
٢٤,١٣٩	١١,٠٩٩	-	٣٥,٢٣٨
١٠,٠٦٩	٢,٥٩٧	(٢,١٩٤)	١٠,٤٧٢
٨,٠٢٢	٦,٥٨٩	-	١٤,٦١١
٤٢,٣٢٢	١٣,٧٤٦	-	٥٦,٠٦٨
٢,٧٣٧	٩٤٢	-	٣,٦٧٩
١٢٠,٢٧٩	٥٤,٦٧١	(٢,١٩٤)	١٧٢,٧٥٦
مجموع الاستهلاكات			
١,٥٦٢,٦١٠			
القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول			
			١,٥١٢,٤٩٩

- إن أرض المطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) أصهي من أراضي ابو نصير مرهونة لصالح بنك الاردن مقابل القروض الممنوحة للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

٥- المدينون

٢٠١٠	٢٠١١
٤٧,٦٦٥	٣٣,٤٣٩
١٠,٣٨٣	١٠٨,٣٢٧
٥٨,٠٤٨	١٤١,٧٦٦

ذمم مدينة

مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٦)

٦- الاستثمار في الأراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض رقم (٤٧) حوض (٢) من أراضي جرش ومساحتها (٤٦) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٤٨٢,٨٣٥) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع وهي مرهونة لصالح بنك الأهلي رهناً أصولياً من الدرجة الأولى لقاء التسهيلات الممنوحة من ذلك البنك.
- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٩,٠٠٠) دينار، علماً بأن هذه الأرض غير مسجلة باسم الشركة وإنما بها وكالة غير قابلة للعزل للسيد رئيس مجلس الإدارة.
- قامت الشركة بتقييم الأراضي من ثلاثة خبراء عقاريين وقد تبين أن متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي تقارب قيمتها الدفترية.

٧- الحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٠	٢٠١١
٣,١٢٥	٢,٩٧٠
٩٤٧	٧٧١
٤,٠٧٢	٣,٧٤١

تأمينات مستردة

حسابات مدينة أخرى

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١٠	٢٠١١
١٤,٤٠٣	١٧,٥٢٠
١,٧٢٦	١٣,٠٨٥
١٦,١٢٩	٣٠,٦٠٥

النقد في الصندوق

النقد لدى البنوك

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الاردني)

٩ - الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي الاختياري:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي الخاص:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي خاص بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الإحتياطي هو لأغراض التوسع وتقوية مركز الشركة المالي وهو قابل للتوزيع كأرصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٠ - ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
٢٠,٠٠٠	٢٩,٣٨٣	الرصيد في ١ كانون الثاني
(١٨,٤٧٢)	(٢١,٦٤٨)	يطرح المسدد خلال السنة
٢٧,٨٥٥	٣٠,٥٧٦	مخصص ضريبة الدخل
٢٩,٣٨٣	٣٨,٣١١	الرصيد في ٣١ كانون الأول

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن الأعوام ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ ، إلا أنه لم يتم الإنتهاء من مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل بعد حتى تاريخ القوائم المالية.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١١- البنوك الدائنة

- بنك الأردن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية على شكل جاري مدين بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩,٧٥% وعمولة ١%, مقابل تجديد رهن ارض مطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) من أراضي ابو نصير .

- البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على تسهيلات على شكل جاري مدين بقيمة ٣٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩,٥% وعمولة ١%, مقابل رهن عقاري على عقار رقم ١٧٤ و ١٧٥ من أراضي حوض امهات عمران ٢ من أراضي جرش.

إن تفاصيل رصيد البنوك الدائنة كما في ٣١ كانون الأول هو كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١
٤٨,١٠٤	١١,٦٥٩
٢٤,٩٧٤	-
٧٣,٠٧٨	١١,٦٥٩

بنك الأردن

البنك الأهلي الأردني

١٢- القروض

- قرض بنك الأردن (١)

حصلت الشركة على قرض متناقص لغايات تمويل مطعم ديوان زمان بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقابل رهن عقاري من الدرجة الأولى على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ أصهبي من أراضي أبو نصير وأيضاً بكفالة أعضاء مجلس الإدارة وذلك بفائدة ٩% وبعمولة ١% وتسدد بموجب ٣٦ قسط شهري ابتداءً من ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ ولمدة ٣ سنوات وبحيث تسدد الفوائد بشكل شهري من تاريخ المنح. وقد تم الإتفاق على إعادة هيكلة أقساط القرض بواقع ٤٨ قسط شهري بحيث يبدأ التسديد من ٣١ آذار ٢٠١٠ وحتى السداد التام وقد تم تعديل نسبة الفائدة لتصبح ٩,٧٥% وعمولة ١%.

- قرض بنك الأردن (٢)

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بواقع ٤٨ قسط شهري ونسبة فائدة ٩,٧٥% وعمولة ١% ويبدأ التسديد في ٣١ آذار ٢٠١٠ مقابل رهن عقاري على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ إصهبي من أراضي أبو نصير وبكفالة أعضاء مجلس الإدارة.

- قرض بنك الأردن (٣)

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٢٠,٠٠٠ دينار أردني بواقع ١٢ قسط شهري ونسبة فائدة ٩,٧٥% وعمولة ١% ويبدأ التسديد في ٣١ آذار ٢٠١١ مقابل رهن عقاري على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ إصهبي من أراضي أبو نصير وبكفالة أعضاء مجلس الإدارة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

- قرض البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على قرض متناقص بموجب ٢٢ قسط قيمة كل قسط ١,٥٠٠ دينار أردني ويبدأ التسديد أول قسط بتاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١١ وبفائدة ٩,٧٥ وعمولة ١% وهي بكفالة السيد عاطف العقرباوي (رئيس مجلس الإدارة).
أن تفاصيل رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول كما يلي:

٢٠١٠	٢٠١١	
١٧٢,٩٥٦	١٢٣,٩٦٦	قرض بنك الأردن (١)
٤١,١٢٢	٢٩,٤٧٤	قرض بنك الأردن (٢)
-	٣,٤٧٠	قرض بنك الأردن (٣)
١٩,٦٢٧	٢,٦١٤	قرض البنك الأهلي الأردني
٢٣٣,٧٠٥	١٥٩,٥٢٤	المجموع
١٥٠,٤٥٥	٨٨,١٩٠	ينزل: الجزء طويل الأجل
٨٣,٢٥٠	٧١,٣٣٤	الجزء المتداول

١٣- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

٢٠١٠	٢٠١١	
١٢,٠٦٢	١٣,١١٦	مصاريف مستحقة
١,٥٩٨	١,٤٨٣	امانات الضمان الإجتماعي
١٤,٣٧١	١٧,٣٠٢	امانات ضريبة المبيعات
٢٩,٣٨٣	٣٨,٣١١	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ١٠)
٤,٨٦٨	٤,٨٦٨	رسوم الجامعات الأردنية
٢,٨٥٨	٢,٨٥٨	صندوق دعم البحث العلمي
٦٥,١٤٠	٧٧,٩٣٨	

١٤- دائنون

نعم دائنة
مطلوبات إلى جهات ذات علاقة (إيضاح ١٥)

٢٠١٠	٢٠١١
٧٤,٠٦٣	٦٦,٦٣٢
٢٧,٧٤٢	١,٦٠٧
١٠١,٨٠٥	٦٨,٢٣٩

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

١٥- المعاملات مع جهات ذات علاقة

الإسم	العلاقة
مؤسسة رامادا للإنتاج الفني	شقيقة
السيد عاطف العقرباوي	رئيس مجلس الإدارة
السيد سامي شريم	عضو مجلس الإدارة
السيد ممدوح الزبون	مدير عام الشركة

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :

٢٠١١	٢٠١٠	
٨٠,٠٠٠	-	مؤسسة رامادا للإنتاج الفني *
٩,٤٩٨	١٠,٣٨٣	ذمة السيد عاطف العقرباوي
١٨,٨٢٩	-	ذمة السيد سامي شريم
١٠٨,٣٢٧	١٠,٣٨٣	

* وقعت الشركة في بداية عام ٢٠١١ اتفاقية لإنتاج مسلسل تلفزيوني مع مؤسسة رامادا للإنتاج الفني، حيث بلغت قيمة المبالغ المدفوعة على حساب إنتاج المسلسل لتلك المؤسسة حتى تاريخ ٢٠١١/١٢/٣١ مبلغ وقدره ٨٠,٠٠٠ دينار الا ان مجلس الادارة قرر في الفترة اللاحقة الغاء الاتفاقية مع تلك الشركة وطالبتها بسداد المبلغ المدفوع على حساب إنتاج المسلسل.

يتكون المطلوب إلى جهات ذات علاقة كما في ٣١ كانون الأول مما يلي :

٢٠١١	٢٠١٠	
-	٢٣,٥٩٢	ذمة السيد سامي شريم
١,٦٠٧	٤,١٥٠	ذمة السيد ممدوح الزبون
١,٦٠٧	٢٧,٧٤٢	

١٦- إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١١	٢٠١٠	
٦٢٠,٢٩١	٧٣٢,٦١٢	ايرادات طعام
٢٧٨,٢٣٨	٢٩١,٨٨٦	ايرادات شراب ودخان
٦,٧٩١	٤,٩٤٠	ايرادات ألعاب الأطفال والبازار
٦٢,١١١	٢٦,١٢٢	ايرادات حفلات
٩٦٧,٤٣١	١,٠٥٥,٥٦٠	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الاردني)

١٧- كلفة إيرادات المطعم

٢٠١٠	٢٠١١	
٢٧٤,٩٣١	٢٤٦,٠٤٨	كلفة الطعام المستخدم
٦٩,٤٠٢	٦٤,٠٢٩	كلفة الشراب المستخدم
٢١٠,٨٢٠	١٩٩,٩٩٥	رواتب وأجور وملحقاتها
٣٦,٥٥٦	٤٥,٩١٨	استهلاكات
٤,٩٤٦	١,٥٢٤	إيجارات
٥,٦٦٧	٢,٥٤٩	مصاريف سيارات
٢٦,٠١٢	٢٧,٨٢٥	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
٢٠,٧٠٤	١٨,٥٩٢	صيانة وتصليلات
٢,٠١٥	١,٢٩١	قرطاسية ومطبوعات
٦,٥٦١	٥,٥٨٣	رخص وإشتراكات وهاتف
١٨,٨٥٩	٣,٨٢٣	دعاية وإعلان
٥٧,١٨٦	٥٣,٨٨٤	كهرباء ومياه ومحروقات
٣٢,٠٦٣	١٩,٢٦٨	مواد مستهلكة ونظافة
٣,٠٠٠	٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٨,٦٢٧	٤,٥١٨	أخرى
٧٧٧,٣٤٩	٧٠٠,٨٤٧	

١٨- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٠	٢٠١١	
٨,٠٠٠	٣,٦٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٨,٧٥٨	٨,٧٥٦	استهلاك
٧٣٥	٥٢٩	بريد وبرق وهاتف
٣,٠٦٥	٦,٥٧٨	رسوم ورخص واشتراكات
٦,٤٦١	٧٥٠	أتعاب مهنية
٢,٠٦٥	١,٠٩٤	مصاريف صيانة
٤٥٣	٦٨١	دعاية وإعلان
٣,٢٠٢	٢,٦٤٨	مصاريف متنوعة
٣٢,٧٣٩	٢٤,٦٣٦	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الأردني)

١٩- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٠.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاح رقم ٩ ، وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، والإحتياطيات والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية المثلّى

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلّى ، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلّى من خلال إصدارات دين جديدة خلال عام ٢٠١٠.

إن معدل المديونية المثلّى في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠١٠	٢٠١١	
٣٠٦,٧٨٣	١٧١,١٨٣	المديونية
٢,٣٥١,٧٣١	٢,٥٨٧,٨١٩	حقوق الملكية
%١٣	%٦,٦	معدل المديونية / حقوق الملكية

تعود الانخفاض في معدل المديونية إلى قيام الشركة بتسديد جزء من قروض وتسهيلات بنكية خلال السنة .

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية حيث أن كافة معاملات الشركة بالدينار الأردني.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقتراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة.

تتمثل حساسية قائمة الدخل الشامل بأثر التغيرات المفترضة الممكنة بأسعار الفوائد على ربح الشركة لسنة واحدة، ويتم احتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

يوضح الجدول التالي حساسية قائمة الدخل الشامل للتغيرات الممكنة المعقولة على أسعار الفائدة كما في ٣١ كانون الأول، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى المؤثرة ثابتة :

العملية		الزيادة بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١١	٢٠١٠
		٢٥		- ٤٢٨	- ٧٦٧

العملية		النقص بسعر الفائدة		الأثر على ربح السنة	
دينار أردني		(نقطة مئوية)		٢٠١١	٢٠١٠
		٢٥		+ ٤٢٨	+ ٧٦٧

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الإجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الاردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق المبكرة التي قد يطلب بموجبها من الشركة أن تقوم بالتسديد أو القبض. يضم الجدول التدفقات النقدية للمبالغ الرئيسية والفائدة:

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
: ٢٠١١			
-	١٥٦,٢٠٢	-	١٥٦,٢٠٢
٨,٧٥%	٨٢,٩٩٣	٨٨,١٩٠	١٧١,١٨٣
	٢٣٩,١٩٥	٨٨,١٩٠	٣٢٧,٣٨٥
المجموع			
: ٢٠١٠			
-	٢٢٤,٧٩٤	-	٢٢٤,٧٩٤
٨,٧٥%	١٥٦,٣٢٨	١٥٠,٤٥٥	٣٠٦,٧٨٣
	٣٨١,١٢٢	١٥٠,٤٥٥	٥٣١,٥٧٧
المجموع			

٢٠- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

تعمل الشركة في قطاعات الأعمال التشغيلية للشركة وهي على النحو التالي وتعمل الشركة في منطقة جغرافية واحدة هي المملكة الاردنية الهاشمية.

ان تفاصيل إيرادات وأرباح القطاعات التشغيلية للشركة هي على النحو التالي :

إيرادات القطاع	أرباح/ (خسائر) القطاع	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠
قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)	٩٦٧,٤٣١	١,٠٥٥,٥٦٠	٢٠٢,٤٥٩	١٨٣,٦١٤	٢٠١٠
قطاع الاستثمارات العقارية	١٨٦,٠٠٠	١٦٧,٥٠٠	٦٤,٢٠٥	١٥,٣٤٩	٢٠١٠
المجموع	١,١٥٣,٤٣١	١,٢٢٣,٠٦٠	٢٦٦,٦٦٤	١٩٨,٩٦٣	٢٠١٠

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

موجودات القطاع	مطلوبات القطاع	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠
قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)	١,٣٧٠,٧٤٩	١,٦٧٨,٤٠٦	٣٢٧,٣٨٥	٥٣١,٥٧٧	٢٠١٠
قطاع الانتاج التلفزيوني	٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	-	-	٢٠١٠
قطاع الاستثمارات العقارية	١,٥٢٣,٤٥٥	١,١٨٣,٩٠٢	-	-	٢٠١٠
المجموع	٢,٩١٥,٢٠٤	٢,٨٨٣,٣٠٨	٣٢٧,٣٨٥	٥٣١,٥٧٧	٢٠١٠

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١
(بالدينار الاردني)

- تعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية

٢١- مصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ اذار ٢٠١٢ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

٢٢- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠١٠ لتتناسب مع العرض لسنة ٢٠١١.