

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
لثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة (غير مدققة)

للتلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

فهرس	صفحة
تقرير المراجعة عن قوائم المالية المرحلية	١
قائمة المركز المالي المرحلية	٢
قائمة الدخل الشامل المرحلية	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية	٤
قائمة التدفقات النقدية المرحلية	٥
إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية	٦ - ١٣

تقرير حول مراجعة القوائم المالية المرحلية

إلى السادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة قائمة المركز المالي المرحلية المرفقة لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة) كما في ٣١ اذار ٢٠١٢ والبيانات المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ من معايير التقارير المالية الدولية، وتقتصر مسؤولياتنا في التوصل الى نتيجة حول هذه البيانات المالية المرحلية بناء على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا باجراء المراجعة وفقاً للمعيار الدولي لعمليات المراجعة ٢٤١٠ "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تشتمل عملية مراجعة المعلومات المالية المرحلية على اجراء استفسارات بشكل اساسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية واجراءات مراجعة أخرى. ان نطاق اعمال المراجعة أقل الى حد كبير من نطاق اعمال التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الهامة التي من الممكن تحديدها من خلال أعمال التدقيق، وعليه فاننا لا نبدي رأي حولها.

لم يتم اعداد قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ اذار ٢٠١١ والافصاح عنها كأرقام مقارنة في البيانات المالية المرفقة بسبب أن أسهم راس مال الشركة كانت لا زالت مدرجة في السوق الثاني في الربع الثالث في عام ٢٠١١، وأن التعليمات الصادرة عن هيئة الأوراق المالية كانت لا تتطلب اعداد قوائم مالية ربع سنوية، وانما كانت تتطلب اعداد قوائم نصف سنوية فقط للشركات المدرجة في السوق الثاني.

النتيجة

بناء على مراجعتنا لم يصل الى علمنا أية أمور تجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية المرحلية المرفقة لم يتم اعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤.

غوشة وشركاه
وليد محمد طه
اجازة مزاولة رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢٦ نيسان ٢٠١٢

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية (غير مدققة)

كما في ٣١ آذار ٢٠١٢ و ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٥١٢,٤٩٩	١,٥١٧,٥٩٩	٣	ممتلكات ومعدات
٢٥٨,٠٧٨	٢٢٥,٩٠٤		شقق سكنية جاهزة للبيع
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		انتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٤	استثمارات في أراضي
٣٢٥,٨٠٠	٣١٢,١٠٠	٥	أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٦٠٩,٢١٢	٢,٥٦٨,٤٣٨		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣,٧٤١	٣,٧٤١		مصاريف مدفوعة مقدما و حسابات مدينة أخرى
٣٣,٤٨٠	٣٢,٧٦١		بضاعة
١٤١,٧٦٦	١٦٥,٢٦٣		مدينون
٩٦,٤٠٠	٩٤,٤٠٠	٥	أوراق قبض قصيرة الأجل
٣٠,٦٠٥	١١,٥١٩		نقد وما في حكمه
٣٠٥,٩٩٢	٣٠٧,٦٨٤		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩١٥,٢٠٤	٢,٨٧٦,١٢٢		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٧٧,٥٦٩	٧٧,٥٦٩		إحتياطي إجباري
٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢		إحتياطي إختياري
٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢		إحتياطي خاص
١٠٣,٥٨٦	٨٣,١١٩		أرباح منورة
٢,٥٨٧,٨١٩	٢,٥٦٧,٣٥٢		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٨٨,١٩٠	٧٢,٠٨٨	٧	قرض طويل الأجل
٨٨,١٩٠	٧٢,٠٨٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٧٧,٩٣٨	٤٩,٥٦٢		مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٠,٠٢٥	٥٢,٩٩٦		شيكات مؤجلة الدفع
٦٨,٢٣٩	٦٧,٠٦٣		دائنون
٧١,٣٣٤	٦٥,٢٥٠	٧	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
١١,٦٥٩	١,٨١١	٦	بنوك دائنة
٢٣٩,١٩٥	٢٣٦,٦٨٢		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٩١٥,٢٠٤	٢,٨٧٦,١٢٢		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية (غير مدققة)
لثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

	الايادات التشغيلية
١٢٢,٧٦٥	ايرادات مطعم ديوان زمان
٣٣,٠٠٠	ايرادات بيع الشقق السكنية
١٥٥,٧٦٥	مجموع الإيرادات التشغيلية
	ينزل: التكاليف التشغيلية
(١٣٦,١١٨)	كلفة ايرادات المطعم
(٣٢,١٧٤)	كلفة بيع الشقق السكنية
(١٦٨,٢٩٢)	مجموع كلفة الايرادات التشغيلية
(١٢,٥٢٧)	مجموع الخسارة
(٦,٢٦٣)	مصاريف ادارية وعمومية
(٦,٣٧٨)	مصاريف مالية
(٢٥,١٦٨)	صافي الخسارة التشغيلية
٤,٧٠١	ايرادات اخرى
(٢٠,٤٦٧)	خسارة الفترة
-	الدخل الشامل الآخر
(٢٠,٤٦٧)	اجمالي الدخل الشامل الآخر
	خسارة السهم:
(٠,٠٠٩)	خسارة السهم - دينار / سهم
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 (غير مدققة)
لثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢
(بالدينار الاردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	أرباح مدورة	المجموع	
٢,٣٠٠,٠٠٠	٧٧,٥٦٩	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	١٠٣,٥٨٦	٢,٥٨٧,٨١٩	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٢
-	-	-	-	(٢٠,٤٦٧)	(٢٠,٤٦٧)	الدخل الشامل للفترة
٢,٣٠٠,٠٠٠	٧٧,٥٦٩	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	٨٣,١١٩	٢,٥٦٧,٣٥٢	الرصيد في ٣١ آذار ٢٠١٢

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية (غير مدققة)

للتلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

	الأنشطة التشغيلية
(٢٠,٤٦٧)	خسارة الفترة
	تعديلات على خسارة الفترة
١٣,٧٦٨	استهلاكات
٦,٣٧٨	مصاريف مالية
	التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٢٣,٤٩٧)	مدينون
٧١٩	بضاعة
٣٢,١٧٤	شقق سكنية جاهزة للبيع
١٥,٧٠٠	اوراق قبض
(١,١٧٦)	دائنون
٤٢,٩٧١	شيكات مؤجلة الدفع
(٢٨,٣٧٦)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٨,١٩٤	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٦,٣٧٨)	مصاريف مالية مدفوعة
٣١,٨١٦	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
	الأنشطة الإستثمارية
(١٨,٨٦٨)	التغير في الممتلكات والمعدات
(١٨,٨٦٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
	الأنشطة التمويلية
(٩,٨٤٨)	سداد الى بنوك دائنه
(٢٢,١٨٦)	سداد الى القروض
(٣٢,٠٣٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٩,٠٨٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
٣٠,٦٠٥	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الثاني
١١,٥١٩	النقد وما في حكمه في ٣١ آذار

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للفترة المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(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) ، برأسمال مصرح ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني ومكتتب به ومنفوع بقيمة ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

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. إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- ملخص لأهم السياسات المحاسبية

تم اعداد القوائم المالية المرحلية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ " التقارير المالية المرحلية " .

تم عرض القوائم المالية المرحلية بالدينار الأردني لأن غالبية معاملات الشركة تسجل بالدينار الأردني .

تم إعداد القوائم المالية المرحلية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية .

أهم السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المرحلية ملائمة مع تلك السياسات المحاسبية التي تم استخدامها في إعداد البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١١ باستثناء أثر اعتماد المعايير والتفسيرات المذكورة أدناه لعدم انطباقها على البيانات المالية للشركة:

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 الآخر

١ تموز ٢٠١٢

١ كانون الثاني ٢٠١٣

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)

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

لثلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

١ كانون الثاني ٢٠١٣	المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ الإستثمار في المنشآت الزميلة والمشاريع المشتركة (المعدل في سنة ٢٠١١)
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.

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 للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

الممتلكات والمعدات

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

معدل الاستهلاك السنوي	
٢%	المباني
١٠% - ١٥%	الديكورات
١٠% - ١٥%	الأثاث والمفروشات
٢٥%	الأجهزة وبرامج الحاسوب
١٠% - ١٥%	الأجهزة الكهربائية
١٥%	السيارات
١٠%	أدوات ومعدات المطبخ
٢٠%	خشب وجكات الطوبار
١٥%	الخلاطات

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

يتم إجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الاعتراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي، مجمل الربح والخسارة.

مشاريع تحت التنفيذ

تظهر المشاريع تحت التنفيذ بالكلفة ، ويتم تحويلها الى البند الخاص بها ضمن الممتلكات والمعدات عندما تصبح جاهزة للإستخدام.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للتلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

إنتاج مسلسل تلفزيوني

تظهر المصاريف التي تنكدها الشركة في سبيل إنتاج المسلسلات التلفزيونية والنصوص التلفزيونية في حساب إنتاج مسلسل تلفزيوني ضمن قائمة المركز المالي بالكلفة حيث تم اطفاء إنتاج مسلسل التلفزيوني على اساس الإيرادات المتوقعة لخمس سنوات وتظهر في قائمة الدخل الشامل.

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 كل من حقوق الملكية 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.

التقرير القطاعي

قطاع الأعمال يمثل مجموعة من الموجودات والعمليات التي تشترك معاً في تقديم منتجات أو خدمات خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات أعمال أخرى والتي يتم قياسها وفقاً للتقارير التي تم إستعمالها من قبل المدير التنفيذي وصانع القرار الرئيسي لدى الشركة.

القطاع الجغرافي يرتبط في تقديم منتجات في بيئة اقتصادية محددة خاضعة لمخاطر وعوائد تختلف عن تلك المتعلقة بقطاعات عمل في بيئات اقتصادية.

التقاص

يتم اجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات واظهار المبلغ الصافي في قائمة المركز المالي فقط عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة ٢٠٠٩ وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الإستحقاق. يتم إحتساب مخصص الضريبة على اساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية موجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية والضريبة للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات ، هذا ولم يتم إظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للتلاثة اشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري 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 الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام القسط الثابت.

٣- الممتلكات والمعدات

كما في ٣١ آذار ٢٠١٢	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	التكلفة :
١,٦٨٥,٢٥٥	١,٦٨٢,٨٨٩	الرصيد في أول المدة
٢١,١٤١	١٠,٠٦٦	الإضافات
(٢٤,٤٥٦)	(٧,٧٠٠)	الإستبعادات
١,٦٨١,٩٤٠	١,٦٨٥,٢٥٥	الرصيد في نهاية المدة
		مجمع الاستهلاك :
١٧٢,٧٥٦	١٢٠,٢٧٩	الرصيد في أول المدة
١٣,٧٦٨	٥٤,٦٧١	إستهلاكات
(٢٢,١٨٣)	(٢,١٩٤)	الإستبعادات
١٦٤,٣٤١	١٧٢,٧٥٦	الرصيد في نهاية المدة
١,٥١٧,٥٩٩	١,٥١٢,٤٩٩	صافي القيمة الدفترية

٤- 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 المفروق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٩٠,٠٠٠) دينار، علماً بأن هذه الأرض غير مسجلة بإسم 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 للإستثمارات في الأراضي تقارب قيمتها الدفترية.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٥- أوراق القبض

٢٠١٢	٢٠١١
أوراق القبض	٤٠٦,٥٠٠
ينزل : قصير الأجل	٩٤,٤٠٠
أوراق قبض طويلة الأجل	٣٢٥,٨٠٠

٦- 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 .

٧- 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 أصهي من أراضي أبو نصير وأيضاً بكفالة أعضاء مجلس الإدارة وذلك بفائدة ٩% ويعمولة ١% وتسدد بموجب ٣٦ قسط شهري ابتداءً من ٣٠ أيلول ٢٠٠٨ ولمدة ٣ سنوات وبحيث تسدد القوائد 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% ويعمولة ١%.

- قرض بنك الأردن (٢)

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بواقع ٤٨ قسط شهري ونسبة فائدة ٩,٧٥% ويعمولة ١% ويبدأ التسديد في ٣١ آذار ٢٠١٠ مقابل رهن عقاري على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ إصهي 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% ويعمولة ١% ويبدأ التسديد في ٣١ آذار ٢٠١١ مقابل رهن عقاري على قطعة أرض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ إصهي من أراضي أبو نصير وبكفالة أعضاء مجلس الإدارة.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للتلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

- 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:

٢٠١١	٢٠١٢	
١٢٣,٩٦٦	١١٠,٩٥٧	قرض بنك الأردن (١)
٢٩,٤٧٤	٢٦,٣٨١	قرض بنك الأردن (٢)
٣,٤٧٠	-	قرض بنك الأردن (٣)
٢,٦١٤	-	قرض البنك الأهلي الأردني
١٥٩,٥٢٤	١٣٧,٣٣٨	المجموع
٨٨,١٩٠	٦٥,٢٥٠	ينزل: الجزء طويل الأجل
٧١,٣٣٤	٧٢,٠٨٨	الجزء المتداول

٨- القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للشركة تقارب قيمتها الدفترية، وذلك لاستحقاقها خلال سنة من تاريخ القوائم المالية.

٩- إدارة المخاطر

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 للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

لثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ آذار ٢٠١٢

(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 . تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لوجود أموال مقترضة للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

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 للزعم 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 الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

١٠- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل ادارة الشركة بتاريخ وتمت الموافقة على نشرها.