

الرقم: 2012/211
التاريخ: 2012/10/17

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحيّة طيبة وبعد ،،

نرفق لكم طيا التالي :

- البيانات المالية لشركةنا كما هي بالفترة الزمنية من 2012/1/1 الى 2012/9/30 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

شركة التأمينات الإسلامية
المساهمة العامة الخافضة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
١٨ تشرين الأول ٢٠١٢
الرقم المتسلسل: ٤٢٤٨
رقم الملف: ٧١٥٦٥
الجهة المختصة: المدير العام

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة
للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية المرحلية وتقرير المراجعة (غير مدققة)
للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 ٣٠ أيلول ٢٠١٢ والبيانات المرحلية للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية المرحلية والتدفقات النقدية المرحلية للتسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الادارة مسؤولة عن اعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٣٤ (التقارير المالية المرحلية) والذي يعتبر جزءا لا يتجزء 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.

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
١٠ تشرين الأول ٢٠١٢

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي المرحلية (غير مدققة)

كما في ٣٠ أيلول ٢٠١٢ و ٣١ كانون الأول ٢٠١١

(بالدينار الأردني)

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
١,٥١٢,٤٩٩	١,٥٥٠,٧٥٣	٣	ممتلكات ومعدات
٢٥٨,٠٧٨	٨٥,٦٢٦		شقق سكنية جاهزة للبيع
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		إنتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٤	استثمارات في أراضي
٣٢٥,٨٠٠	٢٩٠,١٠٠	٦	أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٦٠٩,٢١٢	٢,٤٣٩,٣١٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
٣,٧٤١	٤,٣٣٣	٥	مصاريف منقوعة مقدما و حسابات مدينة أخرى
٣٣,٤٨٠	٢٧,٨٣٧		بضاعة
١٤١,٧٦٦	١٠١,٤٧٩		مدينون
٩٦,٤٠٠	٩٣,٢٠٠	٦	أوراق قبض قصيرة الأجل
٣٠,٦٠٥	٢٠٧,١٧٠		نقد وما في حكمه
٣٠٥,٩٩٢	٤٣٤,٠١٩		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩١٥,٢٠٤	٢,٨٧٣,٣٣٣		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	١٩٢,٤٩٩		أرباح مدورة
٢,٥٨٧,٨١٩	٢,٦٧٦,٧٣٢		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
٨٨,١٩٠	-	٨	قرض طويل الأجل
٨٨,١٩٠	-		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
٧٧,٩٣٨	٧٣,٦٥٩	٩	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٠,٠٢٥	٤١,٦٨٥		شيكات موجلة الدفع
٦٨,٢٣٩	٨١,٢٥٧		دائنون
٧١,٣٣٤	-	٨	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
١١,٦٥٩	-	٧	بنوك دائنة
٢٣٩,١٩٥	١٩٦,٦٠١		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٩١٥,٢٠٤	٢,٨٧٣,٣٣٣		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل المرحلية (غير مدققة)
للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢
(بالدينار الأردني)

من بداية العام		للفترة المرحلية من		
		١ تموز ٢٠١٢ الى ١ تموز ٢٠١١ الى		
٣٠ أيلول ٢٠١١	٣٠ أيلول ٢٠١٢	٣٠ أيلول ٢٠١١	٣٠ أيلول ٢٠١٢	
٧٧٨,٨٩٧	٧٨٨,١٦٦	٤١٠,٢٦٣	٤٠٤,٧٢١	الإيرادات التشغيلية
١٨٦,٠٠٠	١٣٤,٠٠٠	٦٣,٠٠٠	٦٨,٠٠٠	إيرادات مطعم ديوان زمان
٧٠,٥٦٠	-	-	-	إيرادات بيع الشقق السكنية
١,٠٣٥,٤٥٧	٩٢٢,١٦٦	٤٧٣,٢٦٣	٤٧٢,٧٢١	إيرادات انتاج مسلسل تلفزيوني
				مجموع الإيرادات التشغيلية
(٥٤٠,٢٣١)	(٦٠١,٨٠٠)	(٢٤٧,٢٧٨)	(٢٦٧,٧٦٨)	ينزل: التكاليف التشغيلية
(١٣٢,١٧٤)	(١٧٢,٤٥٢)	(٣٦,٣٠٩)	(٩٧,٨٣٥)	كلفة إيرادات المطعم
(٥٧,٩٥١)	-	-	-	كلفة بيع الشقق السكنية
(٧٣٠,٣٥٦)	(٧٧٤,٢٥٢)	(٢٨٣,٥٨٧)	(٣٦٥,٦٠٣)	اطفاء انتاج مسلسل تلفزيوني
٣٠٥,١٠١	١٤٧,٩١٤	١٨٩,٦٧٦	١٠٧,١١٨	مجموع كلفة الإيرادات التشغيلية
(١٤,٨١٥)	(٣٧,٩٩٤)	(٧٦٣)	(٢٦,١٤٠)	مجل الربح
(٢٦,٩٠٩)	(١٢,٨٦١)	(٦,٧٠٢)	(٢,٠٢١)	مصاريف إدارية وعمومية
٢٦٣,٣٧٧	٩٧,٠٥٩	١٨٢,٢١١	٧٨,٩٥٧	مصاريف مالية
(٩,٤٣٨)	١٢,٥٨٨	٤,٨٠٤	٢,٩٢١	صافي الربح التشغيلية
٢٥٣,٩٣٩	١٠٩,٦٤٧	١٨٧,٠١٥	٨١,٨٧٨	إيرادات (مصاريف) أخرى
(٣٥,٥٥١)	(٢٠,٧٣٤)	(٢٦,١٨٢)	(١٤,٨٤٨)	الربح قبل الضريبة
٢١٨,٣٨٨	٨٨,٩١٣	١٦٠,٨٣٣	٦٧,٠٣٠	ضريبة دخل
-	-	-	-	ربح الفترة
٢١٨,٣٨٨	٨٨,٩١٣	١٦٠,٨٣٣	٦٧,٠٣٠	الدخل الشامل الآخر
				إجمالي الدخل الشامل الآخر
٠,٠٩٤	٠,٠٣٨	٠,٠٧٠	٠,٠٢٩	ربحية السهم:
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	ربحية السهم - دينار / سهم
				المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المرحلية (غير مدققة)
للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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
-	-	-	-	٨٨,٩١٣	٨٨,٩١٣	الدخل الشامل للفترة
٢,٣٠٠,٠٠٠	٧٧,٥٦٩	٥٣,٣٣٢	٥٣,٣٣٢	١٩٢,٤٩٩	٢,٦٧٦,٧٣٢	الرصيد في ٣٠ أيلول ٢٠١٢
٢,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٩٠٣	٩٩,٥٨٥	-	٢٠١,٢٤٣	٢,٣٥١,٧٣١	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١١
٣٠٠,٠٠٠	-	(٩٩,٥٨٥)	-	(٢٠٠,٤١٥)	-	زيادة في رأس المال
-	-	-	-	٢١٨,٣٨٨	٢١٨,٣٨٨	الدخل الشامل للفترة
٢,٣٠٠,٠٠٠	٥٠,٩٠٣	-	-	٢١٩,٢١٦	٢,٥٧٠,١١٩	الرصيد في ٣٠ أيلول ٢٠١١

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية المرحلية (غير مدققة)

للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢	للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١١
الأنشطة التشغيلية	
ربح الفترة قبل الضريبة	١٠٩,٦٤٧
تعديلات على ربح الفترة قبل الضريبة :	
استهلاكات	٤١,١٢٨
اطفاء انتاج مسلسل تلفزيوني	٥٧,٩٥١
مصاريف مالية	٢٦,٩٠٩
التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:	
مدينون	١١,٧٣٩
بضاعة	(١,٣١١)
شقق سكنية جاهزة للبيع	٧٧,٥٥٧
مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى	(٨٥٠)
اوراق قبض	(٧٤,٥٠٠)
دائنون	١,٥٧٩
شيكات موجلة الدفع	(٤٠,٣٣١)
مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى	(١١,٥٤٢)
النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	٤٣٧,٦٩٧
مصاريف مالية مدفوعة	(٢٦,٩٠٩)
صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية	٤٢٤,٨٣٦
الأنشطة الإستثمارية	
انتاج مسلسل تلفزيوني	(١٩٣,١٧١)
التغير في الممتلكات والمعدات	(٣,٣٦٥)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية	(١٩٦,٥٣٦)
الأنشطة التمويلية	
سداد الى بنوك دائنه	(٧١,٤٠٢)
سداد الى القروض	(٤٨,٩٤٣)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(١٢٠,٣٤٥)
صافي التغير في النقد وما في حكمه	(١,٥٢٢)
النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني	١٦,١٢٩
النقد وما في حكمه في ٣٠ أيلول	٢٠٧,١٧٠

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية المرحلية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

١ - التكوين والنشاط

إن 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 ومكتتب به ومدفوع 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

١ كانون الثاني ٢٠١٣

١ كانون الثاني ٢٠١٣

المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

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 (يتبع)

للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 إحتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت . إن نسبة الإستهلاك للبند الرئيسية 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 اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية عند ظهور أي أحداث أو تغيرات في الظروف تظهر أن هذه القيمة غير قابلة للإسترداد. في حال ظهور أي مؤشر لتدني القيمة، يتم إحتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات.

عند أي إستبعاد لاحق للممتلكات والمعدات فإنه يتم الإعراف بقيمة المكاسب أو الخسارة الناتجة، التي تمثل الفرق ما بين صافي عوائد الإستبعاد والقيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في قائمة المركز المالي المرحلية، 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 (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

إنتاج مسلسل تلفزيوني

تظهر المصاريف التي تتكبدها 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 المرحلية.

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 استعمالها 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 احتساب مخصص الضريبة على اساس صافي الربح المعدل. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة 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 (يتبع)

للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول 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 ٣٠ أيلول ٢٠١٢	كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١١	
		<u>التكلفة :</u>
١,٦٨٥,٢٥٥	١,٦٨٢,٨٨٩	الرصيد في أول المدة
٨٥,١٣١	١٠,٠٦٦	الإضافات
(٣٩,٤٥٦)	(٧,٧٠٠)	الإستبعادات
١,٧٣٠,٩٣٠	١,٦٨٥,٢٥٥	الرصيد في نهاية المدة
		<u>مجمع الاستهلاك :</u>
١٧٢,٧٥٦	١٢٠,٢٧٩	الرصيد في أول المدة
٣٨,٨٣٤	٥٤,٦٧١	إستهلاكات
(٣١,٤١٣)	(٢,١٩٤)	الإستبعادات
١٨٠,١٧٧	١٧٢,٧٥٦	الرصيد في نهاية المدة
١,٥٥٠,٧٥٣	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 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 في بداية عام ٢٠١٢، وقد تبين أن متوسط القيمة العادلة للاستثمارات في الأراضي تقارب قيمتها الدفترية.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

٥- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات مدينة اخرى

٢٠١٢	٢٠١١
٩٢٤	-
٢,٩٧٠	٢,٩٧٠
٤٣٩	٧٧١
٤,٣٣٣	٣,٧٤١

مصاريف مدفوعة مقدما

تأمينات مستردة

حسابات مدينة اخرى

٦- أوراق القبض

٢٠١٢	٢٠١١
٣٨٣,٣٠٠	٤٢٢,٢٠٠
٩٣,٢٠٠	٩٦,٤٠٠
٢٩٠,١٠٠	٣٢٥,٨٠٠

اوراق القبض

ينزل : قصير الأجل

أوراق قبض طويلة الأجل

٧- 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 .

٨- 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% 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 هيكله أقساط القرض بواقع ٤٨ قسط شهري بحيث يبدأ التسديد من ٣١ آذار ٢٠١٠ وحتى السداد التام وقد تم تعديل نسبة الفائدة لتصبح ٩,٧٥% وبعمولة ١%.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)

للتسعة اشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢

(بالدينار الاردني)

- قرض بنك الأردن (٢)

حصلت الشركة على قرض متناقص بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بواقع ٤٨ قسط شهري وبنسبة فائدة ٩,٧٥% وبعمولة 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 وبنسبة فائدة ٩,٧٥% وبعمولة 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.

- 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	-	قرض بنك الأردن (١)
٢٩,٤٧٤	-	قرض بنك الأردن (٢)
٣,٤٧٠	-	قرض بنك الأردن (٣)
٢,٦١٤	-	قرض البنك الأهلي الأردني
١٥٩,٥٢٤	-	المجموع
٨٨,١٩٠	-	ينزل: الجزء طويل الأجل
٧١,٣٣٤	-	الجزء المتداول

٩- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
١٣,١١٦	٢٠,٦٣٧	مصاريف مستحقة
١,٤٨٣	٢,٠٦٩	امانات الضمان الإجتماعي
١٧,٣٠٢	٩,٢٤١	امانات ضريبة المبيعات
٣٨,٣١١	٣٣,٩٨٦	مخصص ضريبة الدخل
٤,٨٦٨	٤,٨٦٨	رسوم الجامعات الأردنية
٢,٨٥٨	٢,٨٥٨	صندوق دعم البحث العلمي
٧٧,٩٣٨	٧٣,٦٥٩	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية المرحلية (يتبع)

للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ أيلول ٢٠١٢

(بالدينار الأردني)

١٠- القيمة العادلة

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

١١- 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.

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 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 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.

١٢- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل إدارة الشركة بتاريخ ١٠ تشرين الأول ٢٠١٢ وتمت الموافقة على نشرها.