



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة
AL Tahdeth Real Estate Investments Company Limited Public Contributing

الرقم : 2017/06
التاريخ : 2017/02/02

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

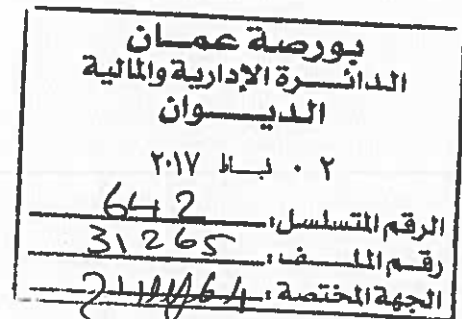
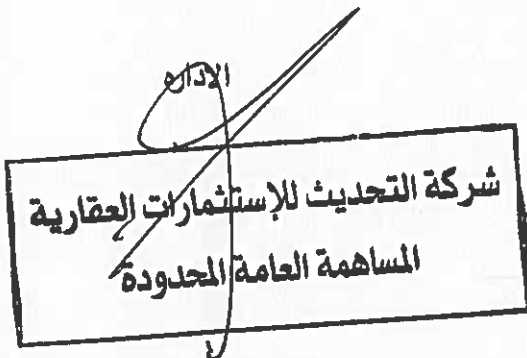
الموضوع : افصاح

عملا بتعليمات الافصاح نرفق لمعاليتكم - طيا- التالي :

- البيانات المالية لشركتنا كما هي بالفترة الزمنية 31-12-2016 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

لأجرائاتكم

شاكرين لكم حسن تعاونكم
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام



شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١ - ٣
قائمة المركز المالي	٤
قائمة الدخل الشامل	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٦
قائمة التدفقات النقدية	٧
إيضاحات حول القوائم المالية	٨ - ٢٢

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة) ، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، وكل من قوائم الدخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦ ، و أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية ، و أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات. نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساماً لرأينا حول التدقيق.

امور التدقيق الاساسية

ان امر التدقيق الاساسي وفقاً لحكمنا المهني هو ذلك الامر الذي كان له الاهمية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية . لقد تمت معالجة امر التدقيق الاساسي في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة ككل وفي تكوين رأينا عنها واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر .

- الممتلكات والمعدات

وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعاً لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظراً لأهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.

وفيما يلي وصفا لكيفية معالجة تدقيقتنا لهذا الامر

- الممتلكات والمعدات

ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال مراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقتنا حولها.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقتنا للقوائم المالية الموحدة ، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الاخرى ، وعند قيامنا بذلك فاننا نأخذ بالاعتبار فيما اذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اتناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريّة. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريّة في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، وعن أنظمة الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.

كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستمرارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

مسؤولية المحاسب القانوني

ان هدفنا الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم خالية من الأخطاء الجوهرية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد ، ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت ويمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ ، وتعتبر جوهريّة إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة الى:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لراينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظرا لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

• الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

• التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإنصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل راينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الشركة عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين في لجنة التدقيق بما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متفقة معها ونوصي بالمصادقة عليها.

غوشة وشركاه

وليد محمد طه

إجازة مزاولة رقم (٧٠٢)

Ghosheh & Co. (CPA's)



A member of
Nexia
International

غوشة وشركاه محاسبين قانونيين

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

٢٢ كانون الثاني ٢٠١٧

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
قائمة المركز المالي
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير متداولة
٢,٠٥٩,٣٢٤	٢,٠٤٠,٥٩٨	٤	ممتلكات ومعدات
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		انتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦	استثمارات في أراضي
١٩٣,١٠٠	١٣٦,٠٥٠		أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٧٦٥,٢٥٩	٢,٦٨٩,٤٨٣		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣,٩٠٦	٤,٠٤٢	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
٢٢,٣٢٠	١٧,٥٥٣		بضاعة
٩٨,٣٦٩	٢٦,٨٦٧	٥	مدينون
٧٤,٠٠٠	٨٦,٠٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
١٢,٢٣٠	١٠,٩٥٥	٨	نقد وما في حكمه
٢١٠,٨٢٥	١٤٥,٤١٧		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٩٧٦,٠٨٤	٢,٨٣٤,٩٠٠		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٢٤,٩٢٠	١٢٧,٦١٤	٩	إحتياطي إجباري
٧٤,٩٠٢	٦,٣٠٢	٩	إحتياطي إختياري
٤٢,٠٢٩	-	٩	إحتياطي خاص
٢٧,٣٧١	٢١,٩٨٦		أرباح متدورة
٢,٥٦٩,٢٢٢	٢,٤٥٥,٩٠٢		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير متداولة
١١٦,٥٣٥	٦٠,٠٧٩	١٣	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
١١٦,٥٣٥	٦٠,٠٧٩		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
١٠٩,٥٧٦	١١٨,٧٠٤	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٢٧,٢٨٧	٢٢,٦٩٨		شيكات مؤجلة الدفع
٤٧,٩٢٧	٢٧,٢٤١		دائنون
٥٠,٥٣٧	٥٠,٢٧٦		بنك دائن
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	١٣	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
٢٩٠,٣٢٧	٣١٨,٩١٩		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٩٧٦,٠٨٤	٢,٨٣٤,٩٠٠		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المدير المالي

المدير العام

رئيس مجلس الإدارة

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الأردني)

٢٠١٥	٢٠١٦	ايضاح	
٩٣٥,١٦٧	٨٣١,٨٤٣	١٤	ايرادات مطعم ديوان زمان
(٨٢١,٩٥٣)	(٧٧٠,٢٩٠)	١٥	كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان
١١٣,٢١٤	٦١,٥٥٣		مجمّل الربح
(٢١,٤٠٤)	(١٦,٥٣٢)	١٦	مصاريف ادارية وعمومية
(٢٣,٦٦٠)	(٢٦,٩٦٤)		مصاريف مالية
٥٨,١٥٠	١٨,٠٥٧		صافي الربح
٨,٠٤٩	٨,٨٧٨		ايرادات اخرى
٦٦,١٩٩	٢٦,٩٣٥		الربح قبل الضريبة
(١٣,٢٤٠)	(٢,٢٥٥)	١١	ضريبة دخل
٥٢,٩٥٩	٢٤,٦٨٠		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر :
٥٢,٩٥٩	٢٤,٦٨٠		اجمالي الدخل الشامل الآخر
٠,٠٢٣	٠,٠١١		ربحية السهم:
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠		ربح السهم - دينار / سهم
			المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	ارباح مدوره	المجموع	
٢,٣٠٠,٠٠٠	١١٨,٣٠٠	٦١,٦٦٢	٢٨,٧٨٩	٥٣,٥١٢	٢,٥٦٢,٢٦٣	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٥
-	-	-	-	(٤٦,٠٠٠)	(٤٦,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	٥٢,٩٥٩	٥٢,٩٥٩	إجمالي الدخل الشامل
-	٦,٦٢٠	١٣,٢٤٠	١٣,٢٤٠	(٣٣,١٠٠)	-	المحول إلى الإحتياطيات
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٢٤,٩٢٠	٧٤,٩٠٢	٤٢,٠٢٩	٢٧,٣٧١	٢,٥٦٩,٢٢٢	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥
-	-	(٦٨,٦٠٠)	(٤٢,٠٢٩)	(٢٧,٣٧١)	(١٣٨,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	٢٤,٦٨٠	٢٤,٦٨٠	إجمالي الدخل الشامل
-	٢,٦٩٤	-	-	(٢,٦٩٤)	-	المحول إلى الإحتياطيات
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٢٧,٦١٤	٦,٣٠٢	-	٢١,٩٨٦	٢,٤٥٥,٩٠٢	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

٢٠١٦	٢٠١٥	
٢٦,٩٣٥	٦٦,١٩٩	الأنشطة التشغيلية
		صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
٨٠,٢٨٤	٦٨,٢٠٠	استهلاكات
٢٦,٩٦٤	٣٣,٦٦٠	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٧١,٥٠٢	١٣,٥٨٥	مدينون
٤,٧٦٧	(٣,٤٢٥)	بضاعة
(١٣٦)	٨,١٢٠	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(٢٠,٦٨٦)	(١٢,٤٦٥)	دائنون
(٤,٥٨٩)	٢١,٧٣٤	شيكات مؤجلة الدفع
٦,٨٧٣	١٨,٣٦٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٩١,٩١٤	٢١٣,٩٦٨	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٢٦,٩٦٤)	(٣٣,٦٦٠)	مصاريف مالية مدفوعة
١٦٤,٩٥٠	١٨٠,٣٠٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٦١,٥٥٨)	(٤٠٧,٧٦٤)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٦١,٥٥٨)	(٤٠٧,٧٦٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٤٥,٠٥٠	٦٢,٧٠٠	أوراق قبض
(٥٦,٤٥٦)	١١٨,٩٥٣	قروض
٤٤,٧٣٩	٥,٥٣٧	بنك دائن
(١٣٨,٠٠٠)	(٤٦,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
(١٠٤,٦٦٧)	١٤١,١٩٠	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(١,٢٧٥)	(٨٦,٢٦٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٢,٢٣٠	٩٨,٤٩٦	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٠,٩٥٥	١٢,٢٣٠	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

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 ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى سجل 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 الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

هنالك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها للفترة السنوية
التي تبدأ من او بعد

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الادوات المالية

١ كانون الثاني ٢٠١٨

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) - ايرادات عقود العملاء

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الايجازات"

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

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.

البضاعة

يتم اظهار البضاعة بسعر الكلفة او صافي القيمة البيعية أيها اقل ويتم تحديد التكلفة على أساس الوارد أولاً صادر أولاً.

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 إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة .

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

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 ما يشير 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 للانخفاض 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 الاعتراف 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 الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الاعتراف 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 الاحتفاظ 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 نفعها . أما في حالة احتفاظ الشركة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المحول ، فإن الشركة تستمر بالاعتراف بالأصل المالي .

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(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 الرئيسية 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 الكمبيوتر	%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 للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(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 للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها 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 كتنزيل 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 قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار 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 مجموعه من العناصر في المجموعه تنفرد 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 الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل 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 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 الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك بإستخدام 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 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 تندي الزم المدينة حيث يتم مراجعة مخصص تندي الزم 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 اي تندي في قيمتها ويتم أخذ هذا التندي 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 التندي (إن وجدت) في قائمة الدخل الشامل.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

٤- الممتلكات والمعدات

٣١ كانون الأول	الاستبعادات	الاضافات	١ كانون الثاني	الكلفة:
٩٧١,٩٥٢	-	-	٩٧١,٩٥٢	الأراضي *
٩٠١,٩٥٢	-	٤٠,٥٤٣	٨٦١,٤٠٩	مباني
١٧٨,٤٦٦	-	٣,٠٩٢	١٧٥,٣٧٤	أجهزة كهربائية
١٨١,٥٤٢	-	٦,٩٢٠	١٧٤,٦٢٢	الأثاث ومفروشات
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠	السيارات
٩٤,٨٩٨	-	٧,٠٢١	٨٧,٨٧٧	ديكورات
١٣٥,٤٩٢	-	٢,٢٣٠	١٣٣,٢٦٢	عدد وادوات المطبخ
٨,٥٠٦	-	١,٧٥٢	٦,٧٥٤	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٢,٤٩٨,٩٥٨	-	٦١,٥٥٨	٢,٤٣٧,٤٠٠	مجموع الكلفة
				الاستهلاكات:
٨٨,١٢١	-	١٧,٢٤٨	٧٠,٨٧٣	مباني
٩٣,٨١٧	-	١٨,٠٣٥	٧٥,٧٨٢	أجهزة كهربائية
١٠٤,٤٠٢	-	١٧,٨٠١	٨٦,٦٠١	الأثاث ومفروشات
٢٣,١٠٠	-	٤,٧٦٥	١٨,٣٣٥	السيارات
٥٠,٠٥٥	-	٨,٩٠١	٤١,١٥٤	ديكورات
٩٣,٦٥٨	-	١٣,٥٣٤	٨٠,١٢٤	عدد وادوات المطبخ
٥,٢٠٧	-	-	٥,٢٠٧	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٤٥٨,٣٦٠	-	٨٠,٢٨٤	٣٧٨,٠٧٦	مجموع الاستهلاكات
			٢,٠٥٩,٣٢٤	القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
٢,٠٤٠,٥٩٨				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

* ان اراضي الشركة المقام عليها المطعم مرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الاولى والدرجة الثانية مقابل التسهيلات والقروض الممنوح للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

٥- المدينون

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٩,٢٩٥	٢٥,٦٧٩	نعم مدينة
٧٢,٦٩٧	١٤,٨١١	مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٢)
(١٣,٦٢٣)	(١٣,٦٢٣)	مخصص تندي مدينون
٩٨,٣٦٩	٢٦,٨٦٧	

٦- الاستثمارات في اراضي

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 البنوك مقابل تسهيلات بنكية.
- 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 اردني.

٧- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢,٧٧٠	٢,٧٧٠	تأمينات مستردة
٧٤٨	١,٢٧٢	نعم موظفين
٣٨٨	-	حسابات مدينة أخرى
٣,٩٠٦	٤,٠٤٢	

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١٥	٢٠١٦	
١١,٢٠٣	١٠,٩٥٥	النقد في الصندوق
١,٠٢٧	-	النقد لدى البنوك
١٢,٢٣٠	١٠,٩٥٥	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

٩- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً 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 الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الاستمرار في اقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإختياطي الإختياري:

تماشياً 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 كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

الإحتياطي الخاص:

تماشياً 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 كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٦	٢٠١٥	
١٧,٢٧٧	١٨,٨٠٠	مصاريف مستحقة
٨٣,٢٨١	٥٨,٢١٣	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
٢,٥٦٢	٢,٢٨٦	امانات الضمان الإجتماعي
٨,٤٦٠	١٢,١٦٨	امانات ضريبة المبيعات
٢,٢٥٥	١٣,٢٤٠	مخصص ضريبة الدخل (ايضاح -١١)
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩	رسوم الجامعات الأردنية
١١٨,٧٠٤	١٠٩,٥٧٦	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

١١- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٥	٢٠١٦	
١٨,٤٦٠	١٣,٢٤٠	الرصيد في ١ كانون الثاني
(١٨,٤٦٠)	(١٣,٢٤٠)	يطرح المسدد خلال السنة
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	مخصص ضريبة الدخل
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	الرصيد في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦٦,١٩٩	٢٦,٩٣٥	الربح المحاسبي
-	٥,٠٧٧	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	-	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
٦٦,١٩٩	٣٢,٠١٢	الدخل الخاضع
١٣,٢٤٠	٦,٤٠٢	ضريبة دخل
-	(٤,١٤٧)	ضريبة مسققات مدفوعة
١٣,٢٤٠	٢,٢٥٥	ضريبة الدخل للسنة
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%٢٠	%٧	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

تم مراجعة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١١ من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وعن الاعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ تم قبولها حسب نظام العينات لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، اما بالنسبة لعام ٢٠١٥ تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

١٢- المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الإسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقارية
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
عضو مجلس الإدارة	السيد ممدوح الزبون

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

٢٠١٥	٢٠١٦	
٣٥,٢٥٨	-	ذمة السيد عاطف العقارية
٢٧,٦٧٠	٤,٩٦٠	ذمة السيد سامي شريم
٩,٧٦٩	٩,٨٥١	ذمة الشريك ممدوح الزبون
٧٢,٦٩٧	١٤,٨١١	

١٣- قرض طويل الاجل

حصلت الشركة على قرض من بنك الاردن بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني وقد تم تحديد عملية صرف دفعات القرض على ثلاثة مراحل كما يلي:

الدفعة الاولى : بقيمة ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني تصرف عند توقيع العقد .

الدفعة الثانية : بقيمة ١٥٠,٠٠٠ دينار اردني تصرف لاحقا وبعد موافقة الدائرة العقارية لبنك الاردن لمعرفة نسبة الانجاز من العقار المراد ببناءه.

الدفعة الثالثة : بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار اردني لشراء الاثاث بعد الانتهاء من اعمال البناء بالكامل.

علما بأن فائدة القرض تبلغ ٩,٥% وعمولة ١% ويسدد القرض بموجب ٣٦ قسطا شهريا وحسب القيمة المستغلة من القرض هذا وقد تم استغلال كامل القرض حتى تاريخ القوائم المالية مع العلم ان الرصيد المستغل من القرض فقط ١٠٠,٠٠٠ دينار اردني حتى تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠١٤ ويضممان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني بالاضافة الى الكفالة الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرباوي واحمد العقرباوي وممدوح الزبون وسامي شريم.

٢٠١٥	٢٠١٦	قيمة القرض
٢١٦,٥٣٥	١٦٠,٠٧٩	ينزل : الجزء المتداول من القرض
(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	
١١٦,٥٣٥	٦٠,٠٧٩	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦
(بالدينار الاردني)

١٤ - إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٥	٢٠١٦	
٦٣٢,٨٧٤	٥٤٢,٣٩١	إيرادات طعام
٢٢٦,٣٥٤	١٩٨,٩٢٩	إيرادات شراب ودخان
٣,٤٦٩	٣,٣٦١	إيرادات ألعاب الأطفال والبازار
٧٢,٤٧٠	٨٧,١٦٢	إيرادات حفلات وتواصي
٩٣٥,١٦٧	٨٣١,٨٤٣	

١٥ - تكلفة إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٥	٢٠١٦	
٢٤٧,٢٧١	١٩٢,٢١٤	تكلفة الطعام المستخدم
٦٦,٣٣٣	٦١,٨٧٥	تكلفة الشراب المستخدم
٢٧٢,١٤٥	٢٨٠,٥٣٢	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٦,٤٦٨	٧٨,٦٤١	استهلاكات
٢,٦٠٨	٢,٤١٠	مصاريف سيارات
٦,١٨٤	٨,٧٦٦	مصاريف أجور المسرحية والفرقة والمسرح
١٥,٦٨٥	١٤,٩٠١	صيانة وتصليلات
١,٤٠٧	١,٥٨٢	قرطاسية ومطبوعات
١١,٤٩١	١١,٢٨٠	رخص وإشتراكات وهاتف
٢١,٥٤٤	١٥,٣٢٥	دعاية وإعلان
٦٧,٢٣٤	٦٨,١٤٣	كهرباء ومياه ومحروقات
٢٦,٣١٧	١٧,٩١٤	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١١,٢٦٦	١٠,٧٠٧	أخرى
٨٢١,٩٥٣	٧٧٠,٢٩٠	

١٦ - المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٥	٢٠١٦	
٧,٢٠٠	٧,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١,٧٣٢	١,٦٤٣	استهلاك
٤٨٠	٥١٢	بريد وورق وهاتف
٥٥٠	٦١٠	مياه وكهرباء
٣,٢٣٠	٣,٥١٥	رسوم ورخص وإشتراكات
٢,٧٩٥	١,٨٠٠	أتعاب إستشارات
٥,٤١٧	١,٢٥٢	مصاريف متنوعة
٢١,٤٠٤	١٦,٥٣٢	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

١٧ - 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 ٢٠١٥.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاح رقم (١٣) وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات والأرباح المدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

إدارة المخاطر المالية

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 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 إحتسابها بناءً على المطلوبات المالية والتي تحمل سعر فائدة متغير كما في نهاية السنة.

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 للنم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

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.

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة، تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصصة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الاستحقاق 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
: ٢٠١٦			
أدوات لا تحمل فائدة	-	١٦٨,٦٤٣	١٦٨,٦٤٣
أدوات تحمل فائدة	%٩.٥	١٥٠,٢٧٦	٢١٠,٣٥٥
المجموع		٣١٨,٩١٩	٣٧٨,٩٩٨
: ٢٠١٥			
أدوات لا تحمل فائدة	-	١٨٤,٧٩٠	١٨٤,٧٩٠
أدوات تحمل فائدة	%٩.٥	١٠٥,٥٣٧	٢٢٢,٠٧٢
المجموع		٢٩٠,٣٢٧	٤٠٦,٨٦٢

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٦

(بالدينار الاردني)

١٨- 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 القطاع		
٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	
٨٣١,٨٤٣	٩٣٥,١٦٧	٢٤,٦٨٠	٥٢,٩٥٩	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	-	-	-	قطاع الاستثمارات العقارية
٨٣١,٨٤٣	٩٣٥,١٦٧	٢٤,٦٨٠	٥٢,٩٥٩	المجموع

إن إجمالي موجودات ومطلوبات قطاعات الشركة التشغيلية هي على النحو التالي :

موجودات القطاع		مطلوبات القطاع		
٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٥	
٢,١٠٠,٠١٥	٢,١٩٦,١٤٩	٣٧٨,٩٩٨	٤٠٦,٨٦٢	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	-	-	قطاع الانتاج التلفزيوني
٧١٣,٨٨٥	٧٥٨,٩٣٥	-	-	قطاع الاستثمارات العقارية
٢,٨٣٤,٩٠٠	٢,٩٧٦,٠٨٤	٣٧٨,٩٩٨	٤٠٦,٨٦٢	المجموع

١٩- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٢ كانون الثاني ٢٠١٧ ، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.