



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: 2016/09
التاريخ: 2016/02/02

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

نرفق لكم طيا التالي :

- البيانات المالية لشركتنا كما هي بالفترة الزمنية من 2015/01/01 الى 2015/12/31 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

الإدارة
شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

بورصة عمان
الدائرة الإدارية والمالية
الديوان
٠٢ - طابق ٢٠١٦
الرقم المسجل: ٤٨٤
رقم الترخيص: ٣١٩٦٥
الجهة المختصة: ١٠١ / ١٢١٦٢٢٢

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

صفحة	فهرس
١	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٢	قائمة المركز المالي
٣	قائمة الدخل الشامل
٤	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
٥	قائمة التدفقات النقدية
٢٠ - ٦	إيضاحات حول القوائم المالية

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 ٢٠١٥ وكل من قوائم الدخل الشامل 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 حسماً تراه ضرورياً لغرض إعداد قوائم مالية خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او 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 وإن 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 والإفصاحات 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 والمتعلقة 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 ٢٠١٥ وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحفظ 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 مزاولة رقم (٧٠٢)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٢١ كانون الثاني ٢٠١٦

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير متداولة			
١,٧١٩,٧٦٠	٢,٠٥٩,٣٢٤	٤	ممتلكات ومعدات
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠		انتاج مسلسل تلفزيوني
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦	استثمارات في أراضي
٢٤٥,٨٠٠	١٩٣,١٠٠		أوراق قبض طويلة الأجل
٢,٤٧٨,٣٩٥	٢,٧٦٥,٢٥٩		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
١٢,٠٢٦	٣,٩٠٦	٧	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١٨,٨٩٥	٢٢,٣٢٠		بضاعة
١١١,٩٥٤	٩٨,٣٦٩	٥	مديون وشيكات برسم التحصيل
٨٤,٠٠٠	٧٤,٠٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
٩٨,٤٩٦	١٢,٢٣٠	٨	نقد وما في حكمه
٣٢٥,٣٧١	٢١٠,٨٢٥		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٨٠٣,٧٦٦	٢,٩٧٦,٠٨٤		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١١٨,٣٠٠	١٢٤,٩٢٠	٩	إحتياطي إجباري
٦١,٦٦٢	٧٤,٩٠٢	٩	إحتياطي إختياري
٢٨,٧٨٩	٤٢,٠٢٩	٩	إحتياطي خاص
٥٣,٥١٢	٢٧,٣٧١		أرباح متدورة
٢,٥٦٢,٢٦٣	٢,٥٦٩,٢٢٢		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير متداولة			
٦٤,٢٤٦	١١٦,٥٣٥	١٣	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
٦٤,٢٤٦	١١٦,٥٣٥		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
٧٧,٩٧٦	١٠٩,٥٧٦	١٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٥,٥٥٣	٢٧,٢٨٧		شيكات مرحلة الدفع
٦٠,٣٩٢	٤٧,٩٢٧		دائنون
-	٥,٥٣٧		بنك دائن
٣٣,٢٣٦	١٠٠,٠٠٠	١٣	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
١٧٧,٢٥٧	٢٩٠,٣٢٧		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٨٠٣,٧٦٦	٢,٩٧٦,٠٨٤		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

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	ايضاح
		الإيرادات التشغيلية
٩١٦,١٣٢	٩٣٥,١٦٧	١٤ إيرادات مطعم ديوان زمان
٩٠,٠٠٠	-	إيرادات بيع الشقق السكنية
١,٠٠٦,١٣٢	٩٣٥,١٦٧	مجموع الإيرادات التشغيلية
		التكاليف التشغيلية
(٧٧١,٣٥٣)	(٨٢١,٩٥٣)	١٥ كلفة إيرادات مطعم ديوان زمان
(٧٠,١٩٦)	-	كلفة إيرادات بيع الشقق السكنية
(٨٤١,٥٤٩)	(٨٢١,٩٥٣)	مجموع التكاليف التشغيلية
١٦٤,٥٨٣	١١٣,٢١٤	مجمول الربح
(١٦,٤٣٣)	(٢١,٤٠٤)	١٦ مصاريف إدارية وعمومية
(١٠,٤٦٠)	(٣٣,٦٦٠)	مصاريف مالية
١٣٧,٦٩٠	٥٨,١٥٠	صافي الربح
٦,٢٥٤	٨,٠٤٩	إيرادات أخرى
١٤٣,٩٤٤	٦٦,١٩٩	الربح قبل الضريبة
(١٨,٤٦٠)	(١٣,٢٤٠)	١١ ضريبة دخل
١٢٥,٤٨٤	٥٢,٩٥٩	ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الآخر :
١٢٥,٤٨٤	٥٢,٩٥٩	إجمالي الدخل الشامل الآخر
		ربحية السهم:
٠,٠٥٥	٠,٠٢٣	ربحية السهم - دينار / سهم
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً 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 ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	ارباح مدوره	المجموع	
٢,٣٠٠,٠٠٠	١٠٣,٩٠٦	٧٧,٧٩٨	٤٩,٠٣٦	٤٤,٠٣٩	٢,٥٧٤,٧٧٩	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٤
-	-	(٤٤,٩٢٥)	(٤٩,٠٣٦)	(٤٤,٠٣٩)	(١٣٨,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	١٢٥,٤٨٤	١٢٥,٤٨٤	إجمالي الدخل الشامل
-	١٤,٣٩٤	٢٨,٧٨٩	٢٨,٧٨٩	(٧١,٩٧٢)	-	المحول إلى الإحتياطيات
٢,٣٠٠,٠٠٠	١١٨,٣٠٠	٦١,٦٦٢	٢٨,٧٨٩	٥٣,٥١٢	٢,٥٦٢,٢٦٣	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٤
-	-	-	-	(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

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

٢٠١٤	٢٠١٥	
		الأنشطة التشغيلية
١٤٣,٩٤٤	٦٦,١٩٩	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
٥٦,٥٠٠	٦٨,٢٠٠	استهلاكات
١٠,٤٦٠	٣٣,٦٦٠	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٢٥,٠٩٦)	١٣,٥٨٥	مدينون وشيكات برسم التحصيل
١٠,٧١٥	(٣,٤٢٥)	بضاعة
(٧,٨٠٢)	٨,١٢٠	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(١٠,٥٣٧)	(١٢,٤٦٥)	دائنون
(٢٩,١٠٣)	٢١,٧٣٤	شيكات مؤجلة الدفع
(١٥,١٤٢)	١٨,٣٦٠	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٣٣,٩٣٩	٢١٣,٩٦٨	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(١٠,٤٦٠)	(٣٣,٦٦٠)	مصاريف مالية مدفوعة
١٢٣,٤٧٩	١٨٠,٣٠٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
٨٥,٦٢٦	-	بيع شقق سكنية جاهزة للبيع
(٢٢٨,٩٠٠)	(٤٠٧,٧٦٤)	التغير في الممتلكات والمعدات
(١٤٣,٢٧٤)	(٤٠٧,٧٦٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٢٥,٩٥٠)	٦٢,٧٠٠	أوراق قبض
٩٧,٥٨٢	١١٨,٩٥٣	قروض
-	٥,٥٣٧	بنك دائن
(١٣٨,٠٠٠)	(٤٦,٠٠٠)	توزيعات ارباح مدفوعة
(٦٦,٣٦٨)	١٤١,١٩٠	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(٨٦,١٦٣)	(٨٦,٢٦٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨٤,٦٥٩	٩٨,٤٩٦	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٩٨,٤٩٦	١٢,٢٣٠	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

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

هناك 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 للفترات السنوية

التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٤) - الحسابات التنظيمية المؤجلة

١ كانون الثاني ٢٠١٨

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

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١١) - الترتيبات المشتركة

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (١٦ و ٣٨) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم (٢٧) - طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة

١ كانون الثاني ٢٠١٦

دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ٢٠١٢ - ٢٠١٤ والتي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ و ٧ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ و ٣٤ .

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٠) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والتي توضح ان الاعتراف بالربح او الخسارة الناتج عن بيع او المساهمة في الاصول بين المستثمر والشركات الزميلة او المشاريع المشتركة يعتمد على ما اذا كانت هذه الاصول المباعة او المساهمة تشكل اعمال.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

التعديلات على المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (١٠ ، ١٢) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والتي توضح بعض الجوانب المتعلقة بتطبيق استثناء توحيد المنشآت الاستثمارية.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي (١) تعالج بعض المعوقات الملموسة التي يواجهها معدو التقارير المالية خلال ممارسة احكامهم اثناء عرض تقاريرهم المالية.

١ كانون الثاني ٢٠١٦

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦ و ٤١) ، وهي التعديلات التي تتطلب محاسبة الموجودات الحيوية التي تستوفي تعريف محصول زراعي محصود من موجودات حيوية كمنتجات والآت ومعدات وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٦).

١ كانون الثاني ٢٠١٦

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 والاستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

البضاعة

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

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزول 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 للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

مخصص تنفي 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 إنخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فدياً 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 الإقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة الإنخفاض بالقيمة مباشرة ، وذلك لكافة الأصول المالية بإستثناء 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 الإنخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال قائمة الدخل الشامل . إن أي زيادة في القيمة العادلة تأتي بعد خسارة إنخفاض يتم الاعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الاعتراف

تقوم الشركة بالغاء 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 الإحتفاظ بشكل جوهري بمخاطر ومنافع الملكية وإستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول فإن الشركة تقوم بالاعتراف بحصتها المستبقة 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 بالاعتراف بالأصل المالي .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

الإستثمار في الأراضي

تظهر الإستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثمارات 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 استثمارات في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير وإجبة 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	
٢%	المباني
١٠% - ١٥%	الأجهزة الكهربائية
١٠% - ١٥%	الأثاث والمفروشات
١٥%	السيارات
١٠% - ١٥%	الديكورات
١٠%-٢٠%	عدد و أدوات المطبخ
٢٥%	الأجهزة وبرامج الكمبيوتر

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

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 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 لوحدة 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 كتزويل 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 للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي 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 مجموعه 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 الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية .

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 موجبات 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 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 والإقصاح 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 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 للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	تحويلات	٣١ كانون الأول
الكلفة:				
٩٧١,٩٥٢	-	-	-	٩٧١,٩٥٢
٥٢٦,٢٧٥	٢٨٧,٠٦٢	-	٤٨,٠٧٢	٨٦١,٤٠٩
١٢٨,١٧٥	٤٧,١٩٩	-	-	١٧٥,٣٧٤
١١٦,٦٠٩	٥٨,٠١٣	-	-	١٧٤,٦٢٢
٢٦,١٥٠	-	-	-	٢٦,١٥٠
٧٧,١٢٧	١٠,٧٥٠	-	-	٨٧,٨٧٧
١٢٩,٣٤٢	٣,٩٢٠	-	-	١٣٣,٢٦٢
٥,٩٣٤	٨٢٠	-	-	٦,٧٥٤
٤٨,٠٧٢	-	-	(٤٨,٠٧٢)	-
٢,٠٢٩,٦٣٦	٤٠٧,٧٦٤	-	-	٢,٤٣٧,٤٠٠

الاستهلاكات:

٦٠,٨٠٨	١٠,٠٦٥	-	-	٧٠,٨٧٣
٥٩,٧٥٢	١٦,٠٣٠	-	-	٧٥,٧٨٢
٦٩,١٣٩	١٧,٤٦٢	-	-	٨٦,٦٠١
١٣,٥٦٩	٤,٧٦٦	-	-	١٨,٣٣٥
٣٣,٩٧٤	٧,١٨٠	-	-	٤١,١٥٤
٦٧,٦٦٦	١٢,٤٥٨	-	-	٨٠,١٢٤
٤,٩٦٨	٢٣٩	-	-	٥,٢٠٧
٣٠٩,٨٧٦	٦٨,٢٠٠	-	-	٣٧٨,٠٧٦

١,٧١٩,٧٦٠

القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني

القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

٢,٠٥٩,٣٢٤

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

٥- المدينون وشيكات برسم التحصيل

٢٠١٤	٢٠١٥	
٤٩,٥٥٦	٣٩,٢٩٥	ذمم مدينة
٨,٠٠٠	-	شيكات برسم التحصيل
٦٨,٠٢١	٧٢,٦٩٧	مطلوبات من جهات ذات علاقة (ايضاح - ١٢)
(١٣,٦٢٣)	(١٣,٦٢٣)	مخصص تندي مدينون
١١١,٩٥٤	٩٨,٣٦٩	

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.

- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفروق قطعة رقم ٣٠٦ لوحة رقم ٩٢ والبالغة مساحتها (١٨) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٩,٠٠٠) دينار اردني.

٧- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨,٨٦٨	-	اعتماد شراء اثاث
٢,٧٧٠	٢,٧٧٠	تأمينات مستردة
-	٧٤٨	ذمم موظفين
٣٨٨	٣٨٨	حسابات مدينة أخرى
١٢,٠٢٦	٣,٩٠٦	

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١٤	٢٠١٥	
١٤,١٢٧	١١,٢٠٣	النقد في الصندوق
٨٤,٣٦٩	١,٠٢٧	النقد لدى البنوك
٩٨,٤٩٦	١٢,٢٣٠	

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 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 كأنصبة أرباح على المساهمين.

الإحتياطي 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

٢٠١٤	٢٠١٥	
١٥,٩٧٥	١٨,٨٠٠	مصاريف مستحقة
٢٧,٨٥٤	٥٨,٢١٣	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
١,٩١٧	٢,٢٨٦	امانات الضمان الإجتماعي
٨,٩٠٢	١٢,١٦٨	امانات ضريبة المبيعات
١٨,٤٦٠	١٣,٢٤٠	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح - ١١)
٤,٨٦٨	٤,٨٦٩	رسوم الجامعات الأردنية
٧٧,٩٧٦	١٠٩,٥٧٦	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

١١- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٥	
١٧,١٢٦	١٨,٤٦٠	الرصيد في ١ كانون الثاني
(١٧,١٢٦)	(١٨,٤٦٠)	يطرح المسدّد خلال السنة
١٨,٤٦٠	١٣,٢٤٠	مخصّص ضريبة الدخل
١٨,٤٦٠	١٣,٢٤٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول

تم مراجعة ضريبة الدخل حتى عام ٢٠١١ من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وعن الاعوام ٢٠١٢ و ٢٠١٣ و ٢٠١٤ تم قبولها حسب نظام العينة لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

١٢- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٦,١٩٢	٣٥,٢٥٨	ذمة السيد عاطف العقارية
٢٣,٥١٣	٢٧,٦٧٠	ذمة السيد سامي شريم
٨,٣١٦	٩,٧٦٩	ذمة الشريك ممنوح الزبون
٦٨,٠٢١	٧٢,٦٩٧	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

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 ويعد 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 ويضمن ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني بالاضافة الى الكفالة

الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرياي واحمد العقرياي وممدوح الزبون وسامي شريم.

٢٠١٤	٢٠١٥
٩٧,٥٨٢	٢١٦,٥٣٥
(٣٣,٣٣٦)	(١٠٠,٠٠٠)
٦٤,٢٤٦	١١٦,٥٣٥

قيمة القرض

ينزل : الجزء المتداول من القرض

١٤- إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٤	٢٠١٥
٦٠٧,١٩٠	٦٣٢,٨٧٤
٢٤٩,٢٢٤	٢٢٦,٣٥٤
٤,١٨٨	٣,٤٦٩
٥٥,٥٣٠	٧٢,٤٧٠
٩١٦,١٣٢	٩٣٥,١٦٧

ايرادات طعام

ايرادات شراب ودخان

ايرادات ألعاب الأطفال والبازار

ايرادات حفلات وتواصي

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

١٥ - كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٣٠,٧٣٦	٢٤٧,٢٧١	كلفة الطعام المستخدم
٥٦,٤٦١	٦٦,٣٣٣	كلفة الشراب المستخدم
٢٦٦,١٣٧	٢٧٢,١٤٥	رواتب وأجور وملحقاتها
٥٤,٧٦٨	٦٦,٤٦٨	استهلاكات
٨٧٥	-	ايجارات
١,٨٩١	٢,٦٠٨	مصاريف سيارات
٦,٥٦٣	٦,١٨٤	مصاريف اجور المسرحية والفرقة والمسرح
١٧,٢٥٧	١٥,٦٨٥	صيانة وتصليلات
٢,٩٧٩	١,٤٠٧	قرطاسية ومطبوعات
٧,٣١٢	١١,٤٩١	رخص واشتراكات وهاتف
٢٣,٦٣٧	٢١,٥٤٤	دعاية وإعلان
٦٧,٥٥٦	٦٧,٢٣٤	كهرباء ومياه ومحروقات
٢٢,٠٩٧	٢٦,٣١٧	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	٦,٠٠٠	أتعاب مهنية وإستشارات
٧,٠٨٤	١١,٢٦٦	أخرى
٧٧١,٣٥٣	٨٢١,٩٥٣	

١٦ - المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٤	٢٠١٥	
٧,٢٠٠	٧,٢٠٠	رواتب وأجور وملحقاتها
١,٧٣٢	١,٧٣٢	استهلاك
٦٨٣	٤٨٠	بريد و برق وهاتف
-	٥٥٠	مياه وكهرباء
٣,٢٨٥	٣,٢٣٠	رسوم ورخص واشتراكات
١,٦٠٢	٢,٧٩٥	أتعاب إستشارات
١,٨٣١	٥,٤١٧	مصاريف متنوعة
١٦,٤٣٣	٢١,٤٠٤	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(بالدينار الاردني)

١٧- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس مالها 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 ٢٠١٤.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم دين 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 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.

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 للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(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	
٢٠١٥ :				
أدوات لا تحمل فائدة	-	١٨٤,٧٩٠	١٨٤,٧٩٠	
أدوات تحمل فائدة	٩.٥%	١٠٥,٥٣٧	١١٦,٥٣٥	٢٢٢,٠٧٢
المجموع		٢٩٠,٣٢٧	١١٦,٥٣٥	٤٠٦,٨٦٢
٢٠١٤ :				
أدوات لا تحمل فائدة	-	١٤٣,٩٢١	-	١٤٣,٩٢١
أدوات تحمل فائدة	٩.٥%	٣٣,٣٣٦	٦٤,٢٤٦	٩٧,٥٨٢
المجموع		١٧٧,٢٥٧	٦٤,٢٤٦	٢٤١,٥٠٣

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٥

(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 :

أرباح القطاع		إيرادات القطاع		
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	
١٠٥,٦٨٠	٥٢,٩٥٩	٩١٦,١٣٢	٩٣٥,١٦٧	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
١٩,٨٠٤	-	٩٠,٠٠٠	-	قطاع الاستثمارات العقارية
١٢٥,٤٨٤	٥٢,٩٥٩	١,٠٠٦,١٣٢	٩٣٥,١٦٧	المجموع

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

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
٢٠١٤	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٥	
٢٤١,٥٠٣	٤٠٦,٨٦٢	١,٩٦١,١٣١	٢,١٩٦,١٤٩	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	-	٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	قطاع الانتاج التلفزيوني
-	-	٨٢١,٦٣٥	٧٥٨,٩٣٥	قطاع الاستثمارات العقارية
٢٤١,٥٠٣	٤٠٦,٨٦٢	٢,٨٠٣,٧٦٦	٢,٩٧٦,٠٨٤	المجموع

١٩- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢١ كانون الثاني ٢٠١٦، وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.