

شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real Estate Investments Company Limited Public Contributing



التاريخ: 2019/03/12

لدى مصطفى
مطر عمان
كذلك مطر عمان
الذي يحيى الله

السادة / هيئة الأوراق المالية المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،

٢٠١٣ -

الموضوع : افصاح

عملا بتعليمات الافصاح نرفق لمعاليكم - طيبه التالي :

- البيانات المالية لشركتنا كما هي بالفترة الزمنية المنتهية في 31/12/2019 بعد أن تمت مراجعتها من قبل مدققي حسابات الشركة .

اجراءاتكم

شاكرين لكم حسن تعاونكم
وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة

هيئة الأوراق المالية
الدائرة الإدارية / الديوان

٢٠١٩ آذار ١٢

الرقم المتسارع ٥٢٣٣٥٣١
الجهة المختصة قانون

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

صفحة

فهرس

٣ - ١

تقرير المحاسب القانوني المستقل

٤

قائمة المركز المالي

٥

قائمة الدخل الشامل

٦

قائمة التغيرات في حقوق الملكية

٧

قائمة التدفقات النقدية

٢٧ - ٨

إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للاستثمارات العقارية م.ع.م

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة التحديث للاستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة ، من جميع النواحي الجوهرية، الوضع المالي لشركة التحديث للاستثمارات العقارية كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لذلك 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 الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدفقاتنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك المتطلبات.

نعتقد أن بيانات التدقيق الشهوية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا حول التدقيق.

لقد اتباه

بلغ العجز في رأس المال العامل للشركة مبلغ ١١٢,٤٦٨ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ، مما يظهر حالة من عدم التأكيد في امكانية الشركة على الوفاء بالتزامتها للدائنين خلال الاثنى عشر شهر القادمة، هذا وستقوم الادارة في الفترة اللاحقة بإعادة هيكلة جزء كبير من تسهييلاتها البنكية والالتزاماتها.

امور التدقيق الاساسية

ان امر التدقيق الاساسي وفقاً لحكمنا المهني هو ذلك الامر الذي كان له الاممية القصوى في اعمال التدقيق التي قمنا بها للقوائم المالية للسنة الحالية. لقد تمت معالجة امر التدقيق الاساسي في سياق تدفقاتنا للقوائم المالية كل وفي تكوين رأينا عنها وانتا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الآخر.

وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر	امور التدقيق اساسية
<p>- الممتلكات والمعدات</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكيد 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، وقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.</p> <p>تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها في هذا المجال، من بين امور اخرى :</p> <ul style="list-style-type: none"> • تقييم مدى ملائمة اختيار السياسات المحاسبية . • دراسة مدى ملائمة نهج الانتقال والوسائل العملية المطبقة. • تقييم الاسلوب الذي اتبنته الادارة لاختيار منهجية "الخصائص الائتمانية المتقدمة". • دراسة الاسلوب الذي اتبنته الادارة والضوابط المطبقة لضمان اكمال ودقة تعديلات الانتقال. • تحديد واختيار الضوابط ذات الصلة. • تقييم مدى ملائمة الاحكام والتقديرات الاساسية التي وضعتها الادارة عند اعداد تعديلات الانتقال، وخصوصا ذات الصلة بالتعديل عن العامل المستتبلي. • اشراك المتخصصين في ادارة المخاطر المالية للنظر في الافتراضات / الاحكام الرئيسية المتعلقة بالتعديلات المستقبلية وتعريف التخلف عن المسداد باستخدام طريقة صافي معدلات التدفق. • تقييم اكمال ودقة وملائمة البيانات المستخدمة في اعداد التعديلات الانتقالية. • تقييم كفاية افصاحات الشركة. 	<p>- الممتلكات والمعدات</p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فإن على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم بإجراء اختبار لتذليل القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اي احداث او تغيرات في الظروف تشير ان هذه القيمة غير قابلة للاستدداد في حال ظهور اي مؤشر لتذليل القيمة يتم احتساب خسائر تذليل بحسب سياسة تذليل قيمة الموجودات حيث تعم الادارة بتقدير التذليل بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظرا لأهميةها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p> <p>ركزنا على هذا الامر نظرا لأن :</p> <ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الادوات المالية" الذي طبقته الشركة في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ : - يتطلب معالجات محاسبية معقدة، بما في ذلك استخدام تقديرات واحكام هامة يستند عليها تحديد التعديلات التي يتم ادخالها عن الانتقال، و - نتج عنه تغيرات جوهرية على عمليات وبيانات وضوابط كان يجب اختبارها للمرة الاولى. <p>كان التعديل الذي اجري على الارياح المدورة للشركة عند الانتقال للمعيار الدولي رقم ٩ بمبلغ ٨٠,٥٣٥ دينار اردني مدين.</p>

معلومات اخرى

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

لا يغطي رينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبدي اي شكل من الشكال التأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية ، 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 او مع معرفتنا التي تم اكتسابها اثناء اجراءات التدقيق او يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهرية. واذا استتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للبلاغ عنه.

مسؤولية الادارة عن القوائم المالية

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

كما وتشمل مسؤولية الادارة عند إعداد القوائم المالية تقييم قدرة الشركة على الإستثمارية ، والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستثمارية الشركة واستخدام اساس الاستثمارية في المحاسبة ما لم تتوافق الادارة تصفيه الشركة او وقف عملائها، 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.

التأكد 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 جوهرية 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 بعمارة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق ، بالإضافة إلى:

- 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 لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لأن الإحتيال قد يشمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات ، أو تجاوزاً لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغاييات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس 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 استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك وجود لعدم تيقن جوهرى ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هناك وجود لعدم تيقن جوهرى ، فنحن مطالبون بلفت الانتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإقصاص عن هذه المعلومات غير كافياً، فإنتنا سوف نقوم بتعديل رأينا. 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 ومحفوظ 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 وملحوظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الشركة بثقوب وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية متقدمة معها ونوصي بالصادقة عليها.

المحاسبون العصريون
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (١٠٣)

Modern Accountants



المحاسبون العصريون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٧ شباط ٢٠١٩

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

٢٠١٧

٢٠١٨

إيضاح

الموجودات

الموجودات غير المتداولة

ممتلكات ومعدات

انتاج مسلسل تلفزيوني

استثمارات في أراضي

أوراق قبض طويلة الأجل

مجموع الموجودات غير المتداولة

١,٩٦٩,٧٦٩	١,٩٤٠,٥٤٣	٤
٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	
٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥	٦
٩١,٨٠٠	٣٧,٤٠٠	٧
٢,٥٧٤,٤٠٤	٢,٤٤٠,٧٧٨	

موجودات متداولة

مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى

مدينون

أوراق قبض قصيرة الأجل

نقد وما في حكمه

مجموع الموجودات المتداولة

مجموع الموجودات

٢,٤١٧	٢,٤١٧	
٧٩,٤٥٠	٥٠,٥٨٩	٥
٩٩,٥٠٠	٤٧,٨٠٠	٧
٥٦٤	٣٤٨	٨
١٨١,٩٣١	١٠١,١٥٤	
٢,٧٥٦,٣٣٥	٢,٥٩١,٩٣٢	

المطلوبات وحقوق الملكية

حقوق الملكية

رأس المال

احتياطي إيجاري

احتياطي اختياري

خسائر متراكمة

مجموع حقوق الملكية

٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١
١٢٧,٦١٤	١٢٧,٦١٤	٩
٦,٣٠٢	٦,٣٠٢	٩
(١,٥٩٨)	(٩٠,٦٠٦)	
٢,٤٣٢,٣١٨	٢,٣٤٣,٣١٠	

المطلوبات غير المتداولة

قرض طويل الأجل

مجموع المطلوبات غير المتداولة

٣٤,٨٣٠	٣٥,٠٠٠	١٣
٣٤,٨٣٠	٣٥,٠٠٠	

مطلوبات متداولة

مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى

شيكات مؤجلة الدفع

دائنون

بنوك دائنة

الجزء المتداول من قرض طويل الأجل

مجموع المطلوبات المتداولة

مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

٤٧,٢١٥	٦٠,٤٩٢	١٠
٢٥,٩٤٠	٥,٢٧٥	
١٧,٧٩٨	١٢,٩٩٦	
١٣٥,١٨٦	٩٩,٩٣٩	١٤
٦٣,٠٤٨	٣٥,٠٠٠	١٣
٢٨٩,١٨٧	٢١٣,٦٢٢	
٢,٧٥٦,٣٣٥	٢,٥٩١,٩٣٢	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
 (شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
 للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
 (بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح	
٥٩٧,٤٦٢	-	١٥	ايرادات مطعم ديوان زمان
(٥٣٥,٨٨٩)	-	١٦	كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان
٦١,٥٧٣	-		مجمل الربح
٣٧,٧١٦	١٥٠,٨٦٢	١٨	ايراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان
٩٩,٢٨٩	١٥٠,٨٦٢		صافي الايرادات
(١٥,٩٥٢)	(٣٣,٣٢٨)	١٧	مصاريف ادارية و عمومية
(٢٨,٣٧٧)	(٢٤,٧٢٧)		مصاريف مالية
(٨٢,٨٢٠)	(٦٦,٠٨٥)		مصاريف استهلاكات
-	(٢٤,٠٠٠)	٧	مخصص أوراق قبض
-	(٦,٦٠١)		مخصص تدبي مدينون
٤,٢٧٦	٩٣٨		ايرادات اخرى
(٢٣,٥٨٤)	(٢,٩٤١)		خسارة السنة قبل الضريبة
-	(٥,٥٣٢)	١١	ضريبة دخل
(٢٣,٥٨٤)	(٨,٤٧٣)		صافي خسارة السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر :
(٢٣,٥٨٤)	(٨,٤٧٣)		اجمالي الدخل الشامل الآخر

خسارة السهم:
خسارة السهم - دينار / سهم
المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالمذيل الإردني)

المجموع	رأس المال	إيداعي إيجاري	احتياطي إيجاري الأرباح المدورة / (الخسائر مدروزة)	المجموع
٢,٣٠,٠٠٠	٢١,٩٨٦	١,٣٠٢	٢١,٩٥٥,٩٠٢	٢,٣٠,٠٠٠
-	-	-	(٢٣,٥٨٤)	(٢٣,٥٨٤)
٢,٣٠٢	٢٧,٦١٤	١,٣٠٢	٢١,٩٨٦	٢,٣٠,٠٠٠
-	-	-	-	-
٢٧,٦١٤	٢٣,٣٠٠	١,٣٠٢	(١,٥٩٨)	(١,٥٩٨)
-	-	-	(٨٠,٥٣٥)	(٨٠,٥٣٥)
٢٣,٣٠٢	٢٣٧,٦١٤	١,٣٠٢	(٨٢,١٣٣)	(٨٢,١٣٣)
-	-	-	(٨,٤٧٣)	(٨,٤٧٣)
٢٣٧,٦١٤	٢٣٠,٠٠٠	١,٣٠٢	(٢,٣٥١,٧٨٣)	(٢,٣٥١,٧٨٣)
-	-	-	(٢,٣٤٣,٣١)	(٢,٣٤٣,٣١)
٢٣٠,٠٠٠	٢٣٧,٦١٤	١,٣٠٢	(٩٠,٦١٤)	(٩٠,٦١٤)
٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٨	٢٠١٨
٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧	٢٠١٧
٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦
٢٠١٥	٢٠١٥	٢٠١٥	٢٠١٥	٢٠١٥
٢٠١٤	٢٠١٤	٢٠١٤	٢٠١٤	٢٠١٤
٢٠١٣	٢٠١٣	٢٠١٣	٢٠١٣	٢٠١٣
٢٠١٢	٢٠١٢	٢٠١٢	٢٠١٢	٢٠١٢
٢٠١١	٢٠١١	٢٠١١	٢٠١١	٢٠١١
٢٠١٠	٢٠١٠	٢٠١٠	٢٠١٠	٢٠١٠
٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩	٢٠٠٩
٢٠٠٨	٢٠٠٨	٢٠٠٨	٢٠٠٨	٢٠٠٨
٢٠٠٧	٢٠٠٧	٢٠٠٧	٢٠٠٧	٢٠٠٧
٢٠٠٦	٢٠٠٦	٢٠٠٦	٢٠٠٦	٢٠٠٦
٢٠٠٥	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٢٠٠٥	٢٠٠٥
٢٠٠٤	٢٠٠٤	٢٠٠٤	٢٠٠٤	٢٠٠٤
٢٠٠٣	٢٠٠٣	٢٠٠٣	٢٠٠٣	٢٠٠٣
٢٠٠٢	٢٠٠٢	٢٠٠٢	٢٠٠٢	٢٠٠٢
٢٠٠١	٢٠٠١	٢٠٠١	٢٠٠١	٢٠٠١
٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠

إن الإضافات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(باليورو الأردني)

	٢٠١٧	٢٠١٨	
			الأنشطة التشغيلية
(٢٣,٥٨٤)		(٢,٩٤١)	خسارة السنة قبل الضريبة
			تعديلات على خسارة السنة قبل الضريبة:
٨٢,٨٢٠		٦٦,٠٨٥	استهلاكات
٢٨,٣٧٧		٢٤,٧٢٧	مصاريف مالية
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(٥٢,٥٨٣)		٥,٢١٧	مدينون
١٧,٥٥٣		-	بضاعة
١,٦٢٥		-	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
(٩,٤٤٣)		(٤,٨٠٢)	دائعون
٣,٢٤٢		(٢٠,٦٦٥)	شيكات مؤجلة الدفع
(٧١,٤٨٩)		٤,٢٧٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٢٢,٤٨٢)		٦٩,٨٩٤	النقد المتوفّر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٢٨,٣٧٧)		(٢٤,٧٢٧)	مصاريف مالية مدفوعة
(٥١,٨٥٩)		٤٥,١٦٧	صافي النقد المتوفّر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

	(١١,٩٩١)	(٣٦,٨٥٩)	الأنشطة الاستثمارية
	(١١,٩٩١)	(٣٦,٨٥٩)	التغير في الممتلكات والمعدات
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

	٢٠,٧٥٠	٥٤,٦٠٠	الأنشطة التموينية
	(٦٢,٢٠١)	(٢٧,٨٧٨)	أوراق قبض
	٨٤,٩١٠	(٣٥,٢٤٦)	قرصون
	٥٣,٤٥٩	(٨,٥٢٤)	بنوك دائنة
	(١٠,٣٩١)	(٢١٦)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفّر من الأنشطة التموينية
	١٠,٩٥٥	٥٦٤	صافي التغير في النقد وما في حكمه
	٥٦٤	٣٤٨	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
			النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

١- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة ("الشركة") ، مسجلة بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠) وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ ٢ تموز ٢٠٠٧ ، وإن رأس المال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم إلى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم، قيمة كل سهم دينار أردني واحد.

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى مسجل الأسماء التجارية في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (١٢٨٢٩٩) بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٠٨ .

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الاستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة إلى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

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 والتقديرات التي لم تصبح سارية المفعول ، ولم يتم تطبيقها عند اعداد هذه البيانات ولا تخطط الشركة تبني هذه المعايير بصورة مبكرة.

يسري تطبيقها لتقديرات السنوية
التي تبدأ من او بعد

المعايير والتقديرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الإيجارات"

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

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 التكالفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فانها تظهر بالقيمة العادلة.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

اعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الاعمال الذي تحفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم اعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والتقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتبار من اليوم الاول من الفترة المالية الاولى التي تعقب التغيير في نموذج الاعمال والذي ينتج عنه اعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغيرات في نموذج الاعمال التي تحفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية وال فترة المحاسبية السابقة، فلم يتم اجراء اعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لا عدد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتکبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بخصائص خسائر الائتمان المتوقعة على الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

- نقد وارصدة لدى البنوك ، و
- ذمم تجارية مدينة واخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وياستثناء الموجودات المالية المشتراء او الممنوحة المتداولة في قيمتها الائتمانية (والتي سيتم تناولها بشكل مفصل فيما يلي)، يتطلب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال مخصص خسارة بقيمة تعادل:

- خسارة ائتمانية متوقعة لمدة ١٢ شهراً، اي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتجسد من حوادث التعثر في السداد على الادوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار اليها بالمرحلة ١) ، او
- الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الادارة المالية، اي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الادارة المالية (يشار اليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

ويكون من المطلوب تكوين مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الادارة المالية اذا زادت مخاطر الائتمان عن تلك الادارة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبتدئ. بالنسبة لجميع الادوات المالية الاخرى، يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهر.

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية والنذم المدينية التجارية والاخري والمطلوبات من جهات ذات علاقة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر هذه الموجودات.

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تغير مرجع للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على أنها القيمة الحالية لفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للأصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للأصول. بالنسبة لأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقييم خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلًا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفّر، بما في ذلك ايّة معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على أنها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالإضافة إلى ذلك، تحديد انخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن أن يشتمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة النذم المدينية على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالإضافة إلى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتغير سداد النذم.

يتم عرض خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالنقد والارصدة لدى البنوك، النذم التجارية المدينية واخرى، والمطلوبات من جهات ذات علاقة، بشكل منفصل في بيان الدخل المرحلي وبيان الدخل الشامل الاخر.

تعتبر الشركة ان اداة الدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معياراً لتعريف المفهوم العالمي لفئة الاستثمار.

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

تستعين الشركة بنماذج احصائية لاحتساب الخسارة الائتمانية المتوقعة، ولقياس الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ فإن اهم المدخلات سيكون وفق الشكل المحدد للمتغيرات التالية:

- احتمالية التعرض
- الخسارة عند التعرض
- التعرض عن التعرض

سوف تستند هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخلياً والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديليها لتعكس المعلومات المستقبلية.

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثير له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي. ويشار إليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطافأ او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقوع حدث او اكثير له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

تقوم الشركة بالغاء الاعتراف بالموجودات المالية فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية، او عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. اذا لم تقم الشركة بتحويل او الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات اضافة الى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتغير عليها سدادها. اذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعرف بالاقراض المضمون للعوائد المستلمة.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطافأ او التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للموجودات ومجموع المبالغ المستلمة وغير المستلمة المدينة في الارباح والخسائر.

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر، فإن الارباح او الخسائر المسجلة سابقا في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم اعادة تصنيفها ضمن بين الارباح او الخسائر، ولكن يتم اعادة تصنيفها ضمن الارباح المستبقاة.

عرض مخصص خسائر الائتمان في المعلومات المالية

يتم عرض مخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعة في المعلومات المالية على النحو التالي :

- بالنسبة للموجودات المالية بالتكلفة المطافأ (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنك) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

الاعتراف بالإيرادات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء نظاماً شاملًا موحدًا لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل معايير الاعتراف بالإيراد الحالية التي تضمنها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن إطار المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية. ويقدم المعيار منهاجاً جديداً للاعتراف بالإيرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء يتكون من خمس خطوات :

الخطوة الأولى: تحديد العقد المبرم مع العميل ويعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والالتزامات قابلة للتنفيذ كما ويحدد معايير لكل من هذه الحقوق والالتزامات.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الأداء في العقد يتمثل أداء الالتزام الوارد في العقد بالتعهد بنقل بضاعة أو تقديم خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة تمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع الشركة تحقيقه مقابل نقل البضائع وت تقديم الخدمات المعتمدة بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن طرف ثالث.

الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الأداء في العقد بالنسبة للعقود التي تتضمن أكثر من التزام أداء، تقوم الشركة بتوزيع قيمة المعاملة على كل التزام أداء بما يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة تحصيله واستحقاقه مقابل تنفيذ كل من التزامات الأداء.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عند استيفاء المنشآة لالتزام الأداء تعرف الشركة بإيراداتها مع مرور الوقت عند استيفاء أي من الشروط التالية :

- استلام العميل واستفادته في الوقت نفسه من المنافع المقدمة بموجب تنفيذ الشركة لالتزاماتها، او
- عندما يقوم أداء الشركة لالتزامها بإنشاء او زيادة فعالية اصل التي يقع تحت نطاق سيطرة العميل خلال إنشاء او زيادة فعالية ذلك الاصل ، او
- اذا لم يسفر أداء الشركة عن شفوه موجودات ينتج عنها استعمالات بديلة للشركة ويكون لدى المنشآة حق في استلام مقابل عن التزامات الأداء المنفذة حتى تاريخه.
- تقوم الشركة بتوزيع ثمن المعاملة على تنفيذ التزامات الأداء المنصوص عليها في العقد بناء على طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات وفقاً للجهود التي تبذلها الشركة او المدخلات التي تحقق الالتزامات التعاقدية. تقوم الشركة بتقدير اجمالي التكاليف اللازمة لانهاء المشاريع بغرض تحديد مبلغ الإيرادات الواجب الاعتراف بها.

• عندما تستوفي الشركة تفاصيل التزامات الأداء عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تقوم الشركة بتكوين أصل تعاقدي يستند على قيمة المقابل المكتسب من جراء تفاصيل الالتزام. عند تخفيض قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي إلى نشوء التزام تعاقدي.

• يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو مستحق الاستلام مع مراعاة شروط وبنود الدفع التعاقدية المنقولة عليها. تقوم الشركة بإعادة تقييم إيراداتها التعاقدية وفقاً لمعايير محددة بغرض النظر عن تحديد ما إذا كانت تقوم الشركة بأعمالها بالأصلية أو بالوكالة. وقد خلصت الشركة على أنها تعمل بالأصلية في جميع معاملات الإيرادات لديها.

• يتم اثبات الإيرادات في البيانات المالية بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية إلى الشركة وأمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، عند الامكان، بشكل موثوق.

الافتراضات المحاسبية الهامة والتقديرات غير المؤكدة

ان اعداد البيانات المالية يتطلب من الادارة بأن تقوم بتقديرات، افتراضات وتوقعات قد يكون لها تأثير عند تطبيق السياسات المحاسبية وكذلك قد تؤثر على مبالغ الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف. ان نتائج الاعمال الفعلية من الممكن ان تتغير نتيجة اتباع تلك الافتراضات.

عند اعداد البيانات المالية قامت الادارة باتباع نفس الافتراضات الجوهرية فيما يتعلق بتطبيق السياسات المحاسبية وكذلك اتباع نفس التقديرات غير المؤكدة المعمول بها عند اعداد البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧ فيما عدا تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الذي نتج عنه تغير في الافتراضات المحاسبية للاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية كما هو موضح أدناه:

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعايير الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية إدارة مجموعات الموجودات المالية معاً لتحقيق هدف أعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أدائها، والمخاطر التي تؤثر على أداء الموجودات وكيفية إدارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءاً من التقييم المتواصل للشركة حول ما إذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائماً، أو إذا ما كانت غير ملائمة ما إذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييراً مستقبلاً في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة ١، أو خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ أو المرحلة ٣. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يمكن زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

• انشاء مجموعات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الاذوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداء، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانت، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، و مجال العمل، والموقع الجغرافي للمفترض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال مشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينبع عن ذلك انشاء محافظ جديدة او انتقال موجودات الى محفظة حالية تعكس بشكل افضل خصائص مخاطر ائتمان المماثلة لتلك المجموعة من الموجودات. ان اعادة تصنيف المحافظ والانتقالات بين المحافظ بعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

تستخدم الشركة نماذج وافتراضات متعددة لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل النماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن افتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ فيما يلي التقديرات الرئيسية التي استخدمتها الادارة في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والتي لها التأثير الاكثر اهمية على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية :

- تحديد العدد والوزن النسبي للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعرض :

شكل احتمالية التعرض مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعرض تقديرًا لاحتمالية التعرض عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرًا للخسارة الناتجة عن التعرض في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة و تلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانت الإضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

**شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)**

**إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)**

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف المباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعابر المحاسبية المعترف 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 تسبيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

البضاعة

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

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

الاستثمار 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 الإستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأرضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقيير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٦٦) لسنة ٢٠٠٢ و بموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ١٦/١٢/٢٠٠٧ .

إنتاج المسلسلات التلفزيونية

يتم قيد تكاليف إنتاج المسلسلات التلفزيونية بالتكلفة ، وبشكل عام تعتبر تكاليف الإنتاج ذات العلاقة بالمسلسلات التلفزيونية مصاريف إيرادية ، أما 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

ت تكون مشاريع تحت التنفيذ من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي لأجل بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحصيلها، أيهما أقل. وتضم التكاليف كافة التكاليف المباشرة المنسوبة إلى 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.

شركة التحدي للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تزيل الإستهلاكات المتراكمة إن وجدت ، 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 للبنود الرئيسية لهذه الأصول هي:-

معدل الاستهلاك السنوي	
%٦٢	المباني
%١٥ - %١٠	الأجهزة الكهربائية
%١٥ - %١٠	الاثاث والمفروشات
%١٥	السيارات
%١٥ - %١٠	الديكورات
%٢٠ - %١٠	عدد وألوان المطبخ
%٢٥	الأجهزة وبرامج الكمبيوتر

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

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكالفة 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 المحاطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالنسبة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

التقرير القطاعي

القطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعة تتفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشتراك في تقديم الخدمات ضمن بيئه إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في الاستثمار في الارضي 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 للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لنص قانون ضريبة الدخل وتعديلاته اللاحقة والتعليمات الصادرة عن دائرة ضريبة الدخل في المملكة الأردنية الهاشمية، ويتم الاستدراك لها وفقاً لمبدأ الاستحقاق. يتم احتساب مخصص الضريبة على أساس صافي الربح المعدل. وتطبقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤكدة بين القيمة المحاسبية والضريبية للموجودات والمطلوبات المتعلقة بالمخصصات، هذا ولم 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 تحويل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل الشامل خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك بإستخدام القسط الثابت.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)

٤- الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الإضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول	الكلفة:
٩٧١,٩٥٢	-	-	٩٧١,٩٥٢	الأراضي *
٩٢٧,١٦٣	-	٢٣,٩٩٠	٩٠٣,١٧٣	مباني
١٨٣,٠٣٧	-	-	١٨٣,٠٣٧	أجهزة كهربائية
١٩٣,١٥٤	-	٩,٢٠٠	١٨٣,٩٥٤	الأثاث ومغروشات
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠	السيارات
٩٥,٩٠٨	-	٢٥٠	٩٥,٦٥٨	ديكورات
١٤١,٨١٣	-	٣,٤١٩	١٣٨,٣٩٤	عدد وادوات المطبخ
٨,٦٣١	-	-	٨,٦٣١	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٢,٥٤٧,٨٠٨	-	٣٦,٨٥٩	٢,٥١٠,٩٤٩	مجموع الكلفة

الاستهلاكات:

١٢٤,٧٢٧	-	١٨,٥٤٣	١٠٦,١٨٤	مباني
١٢٥,٤٩٦	-	١٤,٠٧٦	١١١,٤٢٠	أجهزة كهربائية
١٣٨,٠٦٧	-	١٣,٧٨٢	١٢٤,٢٨٥	الأثاث ومغروشات
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠	السيارات
٦٧,٢٧٧	-	٨,٢٤٥	٥٩,٠٣٢	ديكورات
١١٨,٧٧١	-	١٠,٥٦٦	١٠٨,٢٠٥	عدد وادوات المطبخ
٦,٧٧٧	-	٨٧٣	٥,٩٠٤	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٦٠٧,٢٦٥	-	٦٦,٠٨٥	٥٤١,١٨٠	مجموع الاستهلاكات
١,٩٤٠,٥٤٣				القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
١,٩٦٩,٧٦٩				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

* ان اراضي الشركة المقام عليها المطعم مرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الاولى والدرجة الثانية مقابل التسهيلات والقرض الممنوع للشركة (ايصال ١٣ - ١٤).

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

- المديون

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢٤,٤١٩	٢٩,١٥٠	نجم مدينة
٤٢,٦٢٩	٤٤,٦٧٣	نمة شركة اليرموك للاستثمارات *
٢٦,٠٢٥	٢٦,٠٢٥	مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٢)
(١٣,٦٢٢)	(٤٩,٢٥٩)	مخصص تدني مديون
٧٩,٤٥٠	٥٠,٥٨٩	

* بموجب قرار مجلس الادارة رقم (٢٠١٧/٦) بتاريخ ٢٤ أيلول ٢٠١٧ فقد قامت الشركة بتوقيع عقد استثمار مطعم ديوان زمان التابع للشركة مع الشركة اليرموك للاستثمارات السياحية وذلك بتاريخ ١ تشرين الأول ٢٠١٧ ولمدة سنة ميلادية واحدة قابلة التجديد مقابل بدل سنوي بقيمة ١٧٥,٠٠٠ دينار اردني شامل الضريبة العامة على المبيعات، حيث تم تجديد العقد لمدة سنة.

- الاستثمارات في اراضي

يتمثل هذا البند بما 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 البنك مقابل تسهيلات بنكية.

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

- اوراق القبض

٢٠١٧	٢٠١٨	
٩٩,٥٠٠	١٢٣,٣٠٠	اوراق قبض قصيرة الاجل
٩١,٨٠٠	٣٧,٤٠٠	اوراق قبض طويلة الاجل
-	(٧٥,٥٠٠)	مخصص اوراق قبض قصيرة الاجل
١٩١,٣٠٠	٨٥,٢٠٠	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)

٨- النقد وما في حكمه

٢٠١٧	٢٠١٨	
٥٦٤	٣٤٨	
٥٦٤	٣٤٨	النقد في الصندوق

٩- الاحتياطيات

الاحتياطي الإجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ربع رأس المال الشركة ويجوز الإستمرار في إقطاع هذه النسبة بمعرفة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الاحتياطي ما يعادل مقدار رأس المال الشركة المصرح به. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استفاذ الاحتياطيات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة في حساب الاحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار إليه.

الاحتياطي الاختياري:

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 بناء على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الاحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٠- المصاريق المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨	
٨,٣٢٦	١٢,٩١٩	مصاريف مستحقة
٢٩,٧١٩	٢٩,٠٤٤	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٢٩٤	-	أمانات الضمان الاجتماعي
٤,٠٠٧	٨,٠٤٨	أمانات ضريبة المبيعات
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩	رسوم الجامعات الأردنية
-	٥,٥٣٤	مخصص ضريبة دخل
٤٧,٢١٥	٦٠,٤١٢	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)

١١ - ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
٢,٢٥٥	-
(٢,٢٥٥)	-
-	٥,٥٣٢
-	<u>٥,٥٣٢</u>

الرصيد في ١ كانون الثاني
يطرح المدّد خلال السنة
مخصص ضريبة الدخل
الرصيد في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية الربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠١٧	٢٠١٨
(٢٣,٥٨٤)	(٢,٩٤١)
-	٣٠,٦٠١
-	-
(٢٣,٥٨٤)	٢٧,٦٦٠
-	٥,٥٣٢
%٢٠	%٢٠
%-	%-

الخسارة المحاسبية
يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبة
ينزل : ايرادات غير خاضعة للضريبة
الدخل الخاضع
ضريبة دخل
نسبة ضريبة الدخل القانونية
نسبة ضريبة الدخل الفعلية

انهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٤ تم قولها حسب نظام العينات لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، اما بالنسبة للاعوام ٢٠١٥ و ٢٠١٦ و ٢٠١٧ فقد تم تقديم تقدير 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 ٢٠١٨
(باليورو الأردني)

١٢ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

الصلة	الإسم
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقارية
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
عضو مجلس الإدارة	السيد ممدوح الزيون
عضو مجلس الإدارة	السيد محمود سليمان

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
٥,٦٦٩	٥,٦٦٩	نمة السيد عاطف العقارية
٩,٢٠٤	٩,٢٠٤	نمة السيد سامي شريم
١١,١١٨	١١,١١٨	نمة الشرك ممدوح الزيون
٣٤	٣٤	نمة محمود سليمان
٢٦,٠٢٥	٢٦,٠٢٥	

١٣ - قرض طويل الأجل

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

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

الدفعه الثانية : بقيمة ١٥٠,٠٠٠ دينار اردني تصرف لاحقا وبعد موافقة الدائنة العقارية لبنك الأردن لمعرفة نسبة الانجاز من العقار المراد بناءه.

الدفعه 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 ٤٤ 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 وبضمان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني بالإضافة الى الكفاله الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقربياوي واحمد العقربياوي وممدوح الزيون وسامي شريم، هذا وقد تم اعادة جدولة القرض ليبدء التسديد من تاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١٩ بمعدل ١٨ قسط متساوية.

٢٠١٧	٢٠١٨	قيمة القرض
٩٧,٨٧٨	٧٠,٠٠٠	ينزل : الجزء المتداول من القرض
٦٣,٠٤٨	٣٥,٠٠٠	
٣٤,٨٣٠	٣٥,٠٠٠	

شركة التحديث للإسثمارات العقارية
شركة مساهمة عامة محدودة (يتبع)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

٤ - البنوك الدائنة

- بنك الأردن

حصلت الشركة على تسهيلات بنكية على شكل جاري مدين بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩٦.٧٥ % وعمولة ٦١ %، مقابل تجديد رهن ارض مطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) من أراضي ابو نصیر .

- البنك الأهلي الأردني

حصلت الشركة على تسهيلات على شكل جاري مدين بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩٥.٥ % وعمولة ٦١ %، مقابل رهن عقاري على عقار رقم ١٧٤ و ١٧٥ من أراضي حوض امهاط عمران ٢ من أراضي جرش.

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

٢٠١٧	٢٠١٨	
٨٥,١١١	٤٩,٩٦٦	بنك الأردن
٥٠,٠٧٥	٤٩,٩٧٣	البنك الأهلي الأردني
١٣٥,١٨٦	٩٩,٩٣٩	

٥ - ايرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٧	٢٠١٨	
٣٩٥,٢٢١	-	ايرادات طعام
١٤٢,٠٤١	-	ايرادات شراب و أرجيل
٢,٧٨٩	-	ايرادات العاب الأطفال والبازار
٥٧,٤٠١	-	ايرادات حفلات وتوصسي
٥٩٧,٤٦٢	-	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
 شركة مساهمة عامة محدودة (بيتع)

إيضاحات حول القوائم المالية (بيتع)
 للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
 (بالدينار الاردني)

١٦ - كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٧	٢٠١٨	
١٦٢,٨٧٥	-	كلفة الطعام المستخدم
٤٥,٨٨٦	-	كلفة الشراب المستخدم
٢٠٥,٧٧٣	-	رواتب وأجور وملحقاتها
٢,٢١٨	-	مصاريف سيارات
٧,٨٥٠	-	مصاريف اجر المسرحية والفرقة والمسرح
٨,٩٥٧	-	صيانة وتصليحات
٥٩٨	-	قرطاسية ومطبوعات
١٠,١٦٤	-	رخص وإشتراكات وهاتف
٩,٤٣٩	-	دعاية وإعلان
٥٥,٢٧٦	-	كهرباء و المياه ومحروقات
١٢,٢٥٣	-	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	-	أتعاب مهنية وإستشارات
٨,٦٠٠	-	أخرى
٥٣٥,٨٨٩	-	

١٧ - المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧,٢٠٠	١٩,٩٣٦	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٥	٤٥٨	بريد وبرق وهاتف
٣,٩٩٠	٥,٠١١	رسوم ورخص وإشتراكات
١,٢٩٥	٤,٠٧٠	أتعاب إستشارات وتدقيق
-	٣٥٥	قرطاسية ومطبوعات
-	٢٤٩	دعاية وإعلان
٣,٤٠٢	٣,٢٤٩	مصاريف متعددة
١٥,٩٥٢	٣٣,٣٢٨	

**شركة التحدي للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)**

**إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)**

١٨ - ايراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان
يتمثل هذا البند في قيمة الاريد الناتج عن عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة البرموك للاستثمارات السياحية بقيمة ١٧٥,٠٠٠ دينار اردني سنويا شاملة الضريبة العامة على المبيعات ابتداء من ١ تشرين الأول ٢٠١٧ حتى تاريخ ٣٠ ايلول ٢٠١٨ حيث تم تجديد العقد لمدة سنة.

١٩ - الوضع القانوني للشركة
ملخص القضايا المرفوعة من الشركة على الغير:
لا يوجد اي قضايا مرفوعة من قبل الشركة على الغير.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة من قبل الغير:
بلغت قيمة القضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة ١٨,٠٠٠ دينار اردني.

٢٠ - اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) للأدوات المالية
يضم المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) الأدوات المالية متطلبات تحديد وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء او بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) الأدوات المالية: "الاعتراف والقياس"

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) ابتداء من ١ كانون الثاني ٢٠١٨. اختارت الشركة عدم تعديل ارقام المقارنة وتم ادراج التعديلات في تاريخ التطبيق على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن الارصدة الافتتاحية للربح المدور.

ان صافي الارير الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) كما في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ هو انخفاض في الارباح المدور بمبلغ ٨٠,٥٣٥ دينار اردني.

القيمة الحالية حسب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)	القيمة الدفترية حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩)	
٥٠,٤١٥	٧٩,٤٥٠	مدينون
٤٨,٠٠٠	٩٩,٥٠٠	أوراق قبض قصيرة الأجل

مدينون ووراق قبض التي تم تصنيفها سابقا مدينون ووراق قبض بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) تم تصنيفها الان بالتكلفة المطفأة. تم تكوين مخصصات تدنى اضافية بلغت قيمتها ٨٠,٥٣٥ دينار اردني لتلك النعم المدينة والاعتراف بها ضمن الرصيد الافتتاحي للربح المدور في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (٩).

**شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)**

**إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)**

٢١ - الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأس المالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأدنى لأرصدة الديون وحقوق الملكية، لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٧.

إن هيكلة رأس المال للشركة يضم حقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات والخسائر المتراكمة 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

تتتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إفتراءات 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 الإئتمان

تتمثل مخاطر الإئتمان 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 الإئتمان بمختلف أنواعها، وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص مشابهة إذا كانت ذات صلة ، وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الإئتمان الناتجة عن الأموال النقدية هي محددة حيث أن الجهات التي يتم التعامل معها هي بنوك محلية لديها سمعات جيدة والتي يتم مراقبتها من الجهات الرقابية.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضاً للشركة الأعلى لمخاطر الإئتمان للذمم المدنية 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 والمفرومة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

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

المجموع	أكثر من سنة	سنة وأقل	معدل الفائدة	
٧٨,٦٨٣	-	٧٨,٦٨٣	-	: ٢٠١٨
١٦٩,٩٣٩	٣٥,٠٠٠	١٣٤,٩٣٩	٩٩,٥	أدوات تحمل فائدة
٢٤٨,٦٢٢	٣٥,٠٠٠	٢١٣,٦٢٢		المجموع
				: ٢٠١٧
٩٠,٩٥٣	-	٩٠,٩٥٣	-	أدوات لا تحمل فائدة
٢٣٣,٠٦٤	٣٤,٨٣٠	١٩٨,٢٣٤	٩٩,٥	أدوات تحمل فائدة
٣٢٤,٠١٧	٣٤,٨٣٠	٢٨٩,١٨٧		المجموع

٢٢ - التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

خسائر القطاع	إيرادات القطاع		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
(٢٠,٠٧٦)	١٥,٥٢٧	٥٧٩,٤٦٢	١٥,٨٦٢
-	(٢٤,٠٠٠)	-	-
(٢٠,٠٧٦)	(٨,٤٧١)	٥٧٩,٤٦٢	١٥,٨٦٢

قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان) قطاع الاستثمار العقاري
قطاع الاستثمار العقاري المجموع

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

مطلوبات القطاع	موجودات القطاع		
٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨
٣٢٤,٠١٧	٢٤٨,٦٢٢	٢,٠٥٢,٢٠٠	١,٩٩٣,٨٩٧
-	-	٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠
-	-	٦٨٣,١٣٥	٥٧٧,٠٣٥
٣٢٤,٠١٧	٢٤٨,٦٢٢	٢,٧٥٦,٣٣٥	٢,٥٩١,٩٣٢

قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان) قطاع الانتاج التلفزيوني
قطاع الانتاج التلفزيوني قطاع الاستثمار العقاري
قطاع الاستثمار العقاري المجموع

٢٣ - المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٧ شباط ٢٠١٩ ، وتمت الموافقة على نشرها وتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.