

① ٨١٥٧٨ - ٤٥٤٧٨ - ٤٥٤٧٨

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

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 لمالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة ، وإيضاحات 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 التصميم والتطبيق والاحتفاظ برقابة داخلية لغرض إعداد وعرض القوائم المالية بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية ، سواء كانت ناشئة عن احتيال او عن خطأ ، وتشمل مسؤولية الإدارة اختيار واتباع سياسات محاسبية مناسبة والقيام بتقديرات محاسبية معقولة حسب الظروف .

مسؤولية المحاسب القانوني

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه القوائم المالية استناداً الى تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ، وتتطلب تلك المعايير ان ننقيد بمتطلبات قواعد السلوك المهني وان 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 و المتعلقة 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 ٢٠٠٩ وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تحتفظ 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 مزاوله رقم (٧٠٣)



عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٤ شباط ٢٠١٠

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
١,٣٩٣,٥٢١	١,٤٠٣,١٠٠	٤	ممتلكات ومعدات
٦٤٢,٣٦٤	٣٨٦,١٠٥		مشاريع سكنية
١٠,٥٠٠	٢١,٠٠٠		انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
٤٨٢,٨٣٥	٤٨٢,٨٣٥	٥	استثمارات في أراضي
-	٣١٢,٦٠٠		أوراق قبض طويلة الأمد
٢,٥٢٩,٢٢٠	٢,٦٠٥,٦٤٠		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
٣٢,٢٧٦	٦,٣٣٥	٦	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
٢٦,٣٨٧	٤٣,٠٧٥		بضاعة
٣٠,٢٠٨	٥٢,٩٦٥		مدينون
-	٤٥,٦٠٠		أوراق قبض قصيرة الأجل
١١,٦٤١	٨,٩٨٩	٧	نقد وما في حكمه
١٠٠,٥١٢	١٥٦,٩٦٤		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٦٢٩,٧٣٢	٢,٧٦٢,٦٠٤		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			حقوق الملكية
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
٢,٢٢١	٣٠,٨٠٦	٨	إحتياطي إجباري
٢,٢٢١	٥٩,٣٩١	٨	إحتياطي إختياري
(٨٢,٤٥٨)	٩٠,٤٢٦		أرباح مدورة/(خسائر متراكمة)
١,٩٢١,٩٨٤	٢,١٨٠,٦٢٣		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
٢٠٠,٠٠٠	٧٩,١٨٨	١٠	قرض طويل الأجل
٢٠٠,٠٠٠	٧٩,١٨٨		مجموع المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
٢٠,١٩٨	٥٩,٤٠٠	١١	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٥٩,٢٧٧	٥٦,٥٨٥		شيكات مؤجلة الدفع
١٩٤,٩٤٠	٢٥٣,٤٧٥		دائنون
١٣٣,٣٣٣	١٣٣,٣٣٣	١٠	الجزء المتداول من قرض طويل الأجل
٥٠٧,٧٤٨	٥٠٢,٧٩٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٦٢٩,٧٣٢	٢,٧٦٢,٦٠٤		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات 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 ٢٠٠٩
(بالدينار الأردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	ايضاح	
			الاييرادات التشغيلية
٦٦١,٥٠٦	٩٥١,٢٤٦	١٢	اييرادات مطعم ديوان زمان
-	٤٣٥,٢٠٠		اييرادت بيع الشقق السكنية
٦٦١,٥٠٦	١,٣٨٦,٤٤٦		مجموع الإيرادات التشغيلية
			ينزل: التكاليف التشغيلية
(٦٢٩,٢٠٣)	(٧٢٠,٠٣٠)	١٣	كلفة اييرادات المطعم
-	(٣٠٣,٩٥٥)		كلفة بيع الشقق السكنية
(٦٢٩,٢٠٣)	(١,٠٢٣,٩٨٥)		مجموع كلفة الايرادات التشغيلية
٣٢,٣٠٣	٣٦٢,٤٦١		مجل الربح
(٤٢,٥٠٥)	-		مصاريف تأسيس مطعم ديوان زمان
(٥٤,٧٢٨)	(٣٦,٥٥٢)	١٤	مصاريف ادارية وعمومية
(٣٦,٩٨٦)	(٣٦,٠٢١)		مصاريف مالية
(١٠١,٩١٦)	٢٨٩,٨٨٨		صافي الخسارة التشغيلية
٧,٦٠٦	(٤,٠٤١)		اييرادات اخرى
-	(٧,٢٠٨)	١٥	رسوم مختلفة
(٩٤,٣١٠)	٢٧٨,٦٣٩		الربح/ (الخسارة) قبل الضريبة
-	(٢٠,٠٠٠)	٩	ضريبة دخل
(٩٤,٣١٠)	٢٥٨,٦٣٩		ربح/ (خسارة) السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر
(٩٤,٣١٠)	٢٥٨,٦٣٩		اجمالي الدخل الشامل الآخر
			ربحية السهم:
(٠,٠٤٧)	٠,١٣		ربحية / (خسارة) السهم - دينار / سهم
٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات 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 ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

ايرباح مدوره/ المجموع	ارباح مدوره/ (خسائر متراكمة)	احتياطي إختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	ايرباح
٢,٠١٦,٢٩٤	١١,٨٥٢	٢,٢٢١	٢,٢٢١	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٧ (معدل)
(٩٤,٣١٠)	(٩٤,٣١٠)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
١,٩٢١,٩٨٤	(٨٢,٤٥٨)	٢,٢٢١	٢,٢٢١	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٨
٢٥٨,٦٣٩	٢٥٨,٦٣٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	(٨٥,٧٥٥)	٥٧,١٧٠	٢٨,٥٨٥	-	المحول إلى الإحتياطي الإجباري
٢,١٨٠,٦٢٣	٩٠,٤٢٦	٥٩,٣٩١	٣٠,٨٠٦	٢,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
		الأنشطة التشغيلية
(٩٤,٣١٠)	٢٧٨,٦٣٩	صافي ربح /(خسارة) السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح /(خسارة) السنة قبل الضريبة:
٣١,٥٩٧	٣٩,٦٩٨	استهلاكات
٣٦,٩٨٦	٣٦,٠٢١	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
٦٩,٧٩٢	(٢٢,٧٥٧)	مدينون
(٢٦,٣٨٧)	(١٦,٦٨٨)	بضاعة
(٢٤,٠٠٨)	٢٥,٩٤١	مصاريف مدفوعة مقدماً وحسابات مدينة أخرى
١٦٥,١٢٦	٥٨,٥٣٥	دائنون
(٣٠,٩٠٥)	(١٠٢,٦٩٢)	شيكات مؤجلة الدفع
١٢,٨٠٧	١٩,٢٠٢	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
١٤٠,٦٩٨	٣١٥,٨٩٩	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(٣٦,٩٨٦)	(٣٦,٠٢١)	مصاريف مالية مدفوعة
١٠٣,٧١٢	٢٧٩,٨٧٨	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(٤٣,٠٤٠)	-	استثمارات في اراضي
(٣٨٢,٥٥٧)	٢٥٦,٢٥٩	مشاريع اسكان تحت التنفيذ
(١٠,٥٠٠)	(١٠,٥٠٠)	انتاج مسلسل تلفزيوني تحت التنفيذ
(١٧٤,٩٣٣)	(٤٩,٢٧٧)	التغير في الممتلكات والمعدات
(٦١١,٠٣٠)	١٩٦,٤٨٢	صافي النقد المتوفر من/(المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	(٣٥٨,٢٠٠)	أوراق قبض
٣٣٣,٣٣٣	(١٢٠,٨١٢)	تمويل من القروض
٣٣٣,٣٣٣	(٤٧٩,٠١٢)	صافي النقد (المستخدم في)/(المتوفر من) الأنشطة التمويلية
(١٧٣,٩٨٥)	(٢,٦٥٢)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٨٥,٦٢٦	١١,٦٤١	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١١,٦٤١	٨,٩٨٩	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

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

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى مسجل 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 - اعتماد معايير تقرير جديدة ومعدله

يبين الجدول التالي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة والتي تم إصدارها في كانون الأول ٢٠٠٩ ويسري تطبيقها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ والفترات اللاحقة لهذا التاريخ.

المعايير والتفسيرات التي يسري تطبيقها للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩.

المعايير الصادرة حديثاً

المعيار

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٨)

- القطاعات التشغيلية

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ

من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩

نبذة عن المعيار

يتعلق بالأفصاح ويتطلب إعادة تحديد

قطاعات الشركة وذلك على أساس

القطاعات المستخدمة من قبل صانع

القرار التشغيلي

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

التعديلات على المعايير الصادرة سابقاً

المعيار	تاريخ السريان	نبذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالشروط والإلغاءات
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧) - الأدوات المالية: الإفصاحات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بزيادة الإفصاحات فيما يتعلق بالقيمة العادلة ومخاطر السيولة
المعيار المحاسبي الدولي رقم (١) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تم إدخال عدد من التغييرات على المصطلحات والعناوين مما أدى الى تغييرات على العرض والأفصاح
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٣) - تكاليف الاقتراض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تم تعديل هذا المعيار ليلبي رسملة تكاليف القروض عندما تكون تلك القروض تتعلق بأصل مؤهل
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) البيانات المالية الموحدة والمنفصلة.	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بنكافة الإستثمار عند التبني للمرة الأولى
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية : العرض والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١) - عرض البيانات المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بأدوات الشراء وتسديد الالتزامات
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) - الأدوات المالية : الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالبنود القابلة للتحوط
معايير متنوعة	سريان التطبيق متنوع (بشكل أساسي للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩	تشمل التحسينات على معايير التقارير المالية الدولية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير	تاريخ السريان
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٣) - برامج ولاء العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ تموز ٢٠٠٨
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٥) - اتفاقيات إنشاء العقارات	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠٠٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٦) - تحوطات صافي الإستثمار في عملية أجنبية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩
تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية رقم (١٨) - تحويل الأصول من العملاء	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من التحويلات المستلمة في أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩

المعايير والتفسيرات المتاحة تطبيقها بشكل مبكر للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩ :

المعيار	تاريخ السريان	نيذة عن المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) - الأدوات المالية : التصنيف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٣	عرض تصنيفات جديدة للأصول والمطلوبات وسيكون بديلاً لكل من المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٧)

التعديلات على المعايير

المعيار	تاريخ السريان	نيذة عن التعديل على المعيار
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - تبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بتبني المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١) - إعفاءات إضافية من التبني للمرة الأولى للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بالإعفاءات الإضافية لتبني المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٢) - الدفع على أساس الأسهم	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	التعديل المتعلق بإعطاء إرشادات إضافية على محاسبة عمليات الدفع على أساس الأسهم بين شركات المجموعة

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٣) - اندماج الأعمال والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) - البيانات المالية الموحدة والمنفصلة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	التعديل الناتج عن تبني طريقة الشراء والتعديلات المتتالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٧) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٨) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣١) التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٢٤) - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من ١ أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١١	التعديل يتعلق بمتطلبات الإفصاح عن المنشآت المسيطر عليها
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٢) - الأدوات المالية: العرض	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ شباط ٢٠١٠	التعديل المتعلق بتصنيف حقوق الإصدار
المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) - الأدوات المالية: الاعتراف والقياس	يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ تموز ٢٠٠٩	التعديل المتعلق بالبند القابلة للتحوط
معايير متنوعة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١ كانون الثاني ٢٠١٠	-

التفسيرات الصادرة حديثاً

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير

المالية الدولية رقم (١٧)

- توزيع الأصول غير النقدية على الملاك

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١

تموز ٢٠٠٩

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير

المالية الدولية رقم (١٩)

- اطفاء الالتزامات المالية في أدوات الملكية

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١

تموز ٢٠١٠

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

التعديلات على التفسيرات الصادرة سابقاً

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير
المالية الدولية رقم (١٤)
- الحد الأدنى لمتطلبات التمويل

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١
كانون الثاني ٢٠١١

التفسير

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير
المالية الدولية رقم (٩)
- إعادة تقييم المشتقات الضمنية

تاريخ السريان

يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد ١
تموز ٢٠٠٩

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 .
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 تسجيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية (شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل ميزانية عمومية ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير 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 لانخفاض 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 الأرباح والخسائر .

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع ، لا يتم عكس خسائر الانخفاض بالقيمة المعترف بها سابقاً من خلال بيان الأرباح والخسائر . 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 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 .

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 ويكون للشركة القدرة على التحكم بها وتحقق منافع مستقبلية لأكثر من عام أصول غير ملموسة ، ويتم إطفاء تكاليف انتاج المسلسلات التلفزيونية سنوياً وفقاً لمعدل الإيرادات الفعلية المحققة من هذه المسلسلات التلفزيونية إلى إجمالي الإيرادات المتوقعة منها ، وبما لا يزيد عن سنتين.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

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 المقدّر في سياق العمل الطبيعي بعد اقتطاع مصاريف البيع المتغيرة.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتراكمة، تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيراديه أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري احتساب 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 الحاسوب
٢٥%	

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل ميزانية عمومية 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 لأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض 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 الى 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 لأصل 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 لأصل (الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في قائمة الدخل، إلا إذا كان الأصل معاد تقييمه فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كتنزيل من مخصص إعادة التقييم.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

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 الميزانية العمومية بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

ضريبة الدخل

تخضع الشركة لقانون ضريبة الدخل رقم ٥٧ لعام ١٩٨٥ 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.

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 تصنيف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي .

يتم تحميل الإيجارات المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الأعمال خلال فترة عقد الإيجار التشغيلي وذلك باستخدام القسط الثابت.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

١ كانون الثاني	الاضافات	الاستيعادات	٣١ كانون الأول
الكلفة:			
٧٩٦,٠٠٠	-	-	٧٩٦,٠٠٠
الأراضي *			
٣٩٤,٢٩٤	-	-	٣٩٤,٢٩٤
مباني			
٢١,٠٣٥	١٦,٨٦٧	-	٣٧,٩٠٢
أجهزة كهربائية			
٦٠,٦٠٣	١٥,٩٠٣	-	٧٦,٥٠٦
الأثاث ومفروشات			
٢١,٧٠٠	١,٠٠٠	-	٢٢,٧٠٠
السيارات			
٢٥,٣٢٠	١٢,٣٢١	(٦,٥٧٤)	٣١,٠٦٧
ديكورات			
١٠٦,٤٣٧	٨,٣٠٢	-	١١٤,٧٣٩
عدد وادوات			
٤,٣٨٤	٤٧٣	-	٤,٨٥٧
أجهزة وبرامج كمبيوتر			
١,٤٢٩,٧٧٣	٥٤,٨٦٦	(٦,٥٧٤)	١,٤٧٨,٠٦٥
مجموع الكلفة			

الاستهلاكات:

٥,٩١٤	٧,٨٨٦	-	١٣,٨٠٠
مباني			
٢,٤٦٤	٣,٨٣٩	-	٦,٣٠٣
أجهزة كهربائية			
٧,٠٠١	٧,٦٥٠	-	١٤,٦٥١
الأثاث ومفروشات			
٤,١٢٩	٢,٩٧١	-	٧,١٠٠
السيارات			
٢,٤٥٢	٢,٧٧٦	-	٥,٢٢٨
ديكورات			
١٣,٤٥٠	١٣,٦٣٦	(٩٨٥)	٢٦,١٠١
عدد وادوات			
٨٤٢	٩٤٠	-	١,٧٨٢
أجهزة وبرامج كمبيوتر			
٣٦,٢٥٢	٣٩,٦٩٨	(٩٨٥)	٧٤,٩٦٥
مجموع الاستهلاكات			

١,٣٩٣,٥٢١

القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني

١,٤٠٣,١٠٠

القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول

- إن أرض المطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) أصهي من أراضي ابو نصير مرهونة لصالح بنك الاردن مقابل القروض الممنوحة للشركة.

٥ - الاستثمار في الأراضي

يتمثل هذا البند أرض رقم (٤٧) حوض (٢) أراضي جرش مساحتها ٤٥٦٣٢ متر مربع تم تطويرها وتجهيزها للبيع.

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

٦- المصاريف المدفوعة مقدماً والحسابات المدينة الأخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٠,٨٣١	٩٦٢	مصاريف المدفوعة مقدماً
٨٠٨	٣,١٧٥	تأمينات مستردة
٦٣٧	٢,١٩٨	حسابات مدينة أخرى
٣٢,٢٧٦	٦,٣٣٥	

٧- النقد وما في حكمه

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٥,٤٥٦	٨,٤٠٢	النقد في الصندوق
٦,١٨٥	٥٨٧	النقد لدى البنوك
١١,٦٤١	٨,٩٨٩	

٨- الإحتياطات :

الإحتياطي الإلزامي:

تمشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إلزامي 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:

تمشياً 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 . وقد قرر مجلس الإدارة اقتطاع ما نسبته ٢٠ % من الربح الصافي. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

٩- ضريبة الدخل

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن عامي ٢٠٠٧ و ٢٠٠٨ ، إلا أنه لم يتم مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل بعد حتى تاريخ القوائم المالية .

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

١٠- القروض

حصلت الشركة على قرض متناقص من بنك الاردن لغايات تمويل انشاء مطعم ديوان زمان بمبلغ ٤٠٠,٠٠٠ دينار أردني مقابل رهن عقاري من الدرجة الاولى على قطعة ارض رقم ٧٦٢ حوض رقم ١٠ اصهي ابونصير وايضا بكفالة اعضاء مجلس الادارة وذلك بفائدة ٩% وبعمولة ١% وتسدد بموجب ٣٦ قسط شهري ابتداء من ٣٠ ايلول ٢٠٠٨ ولمدة ٣ سنوات وبحيث تسدد الفوائد بشكل شهري من تاريخ المنح.

إن تفاصيل رصيد القرض كما في ٣١ كانون الأول ، كمايلي :-

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٣٣,٣٣٣	٢١٢,٥٢١	رصيد القرض
٢٠٠,٠٠٠	٧٩,١٨٨	ينزل : الجزء طويل الأجل
١٣٣,٣٣٣	١٣٣,٣٣٣	الجزء المتداول

١١- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الاخرى

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٩,٢٩٧	١٣,٨٠٧	مصاريف مستحقة
١,٤٩٩	٢,٤٣١	امانات ضمان اجتماعي
٩,٤٠٢	١٥,٩٥٤	امانات ضريبة مبيعات
-	٢٠,٠٠٠	مخصص ضريبة دخل
-	١,٤٩٢	صندوق التشغيل والتدريب المهني والتقني
-	٢,٨٥٨	رسوم الجامعات الأردنية
-	٢,٨٥٨	صندوق دعم البحث العلمي
٢٠,١٩٨	٥٩,٤٠٠	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩
(بالدينار الاردني)

١٢ - إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٤٧٤,٤١١	٦٧٠,٤٥٦	إيرادات طعام
١٨٠,٤٨١	٢٥١,٢٤٨	إيرادات شراب ودخان
٦,٦١٤	٥,١٣٨	إيرادات من ألعاب أطفال والبازار
—	٢٤,٤٠٤	إيرادات حفلات
٦٦١,٥٠٦	٩٥١,٢٤٦	

١٣ - كلفة إيرادات المطعم

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٢٧٦,٩١٥	٣٢٤,٥٣٤	كلفة الطعام والشراب المستخدم
١٣٢,٢٨٥	١٨٦,٤٣٠	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٢,١٨٢	٣٠,٩٤٠	استهلاكات
٤,٦٦١	٤,٦٨٠	إيجارات
١,٩٠٦	٣,٠٤٠	مصاريف سيارات
٦٦,٧٤٦	٢١,٩٢٦	مصاريف أجور المسرحية والفرقة والمسرح
٦,٩٦١	١٥,٦٥٥	صيانة وتصليلات
١١,٠٥٦	٤,٨٣٣	قرطاسية ومطبوعات
٥,٩٤٦	٨,٣٦٣	رخص وإشتراكات وهاتف
٣٧,٤٥٤	٢٢,٢٥٠	دعاية وإعلان
٢٦,٠٢٦	٥٥,٤٥٢	كهرباء ومياه ومحروقات
١٥,٢٣٥	١٤,٥٧١	مواد مستهلكة ونظافة
٢,٩٤٠	٣,٢٣٠	أتعاب مهنية وإستشارات
١٨,٨٩٠	٢٤,١٢٦	أخرى
٦٢٩,٢٠٣	٧٢٠,٠٣٠	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بنتج)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

١٤- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
١٨,٤٤٠	٦,٠٢٢	رواتب وأجور وملحقاتها
١١,٣٤٠	١١,٧٠٠	ايجارات
٩,٤١٤	٨,٧٥٨	استهلاك
٣,٣٣٠	١,١٤٢	بريد و برق وهاتف
٤,٢٨٣	٣,٠١٤	رسوم ورخص واشتراكات
٧٥٨	١٤١	قرطاسية ومطبوعات
١,٥٤٠	١,٥٣٠	أتعاب مهنية
١,٩٤٦	١,٠٧٦	كهرباء ومياه ومحروقات
١,٤٢٠	٢٠٠	دعاية واعلان
٢,٢٥٧	٢,٩٦٩	مصاريف متنوعة -
٥٤,٧٢٨	٣٦,٥٥٢	

١٥- رسوم مختلفة

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
-	٢,٨٥٨	رسوم الجامعات الأردنية
-	٢,٨٥٨	صندوق دعم البحث العلمي
-	١,٤٩٢	صندوق التشغيل والتدريب والتعليم المهني والتقني
-	٧,٢٠٨	

١٦- 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 المساهمين. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠٠٨.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبنية في الإيضاح رقم ٩ ، وحقوق الملكية في الشركة والتي تتكون من رأس المال، وإحتياطيات و أرباح مدورة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

معدل المديونية المثلى

يقوم مجلس إدارة الشركة بمراجعة هيكلية رأس المال بشكل دوري. وكجزء من هذه المراجعة، يقوم مجلس الإدارة بالأخذ بالإعتبار تكلفة رأس المال والمخاطر المرتبطة بكل فئة من فئات رأس المال والدين. إن هيكل رأسمال الشركة يضم ديون من خلال الاقتراض ، لم تقم الشركة بتحديد حد أقصى لمعدل المديونية المثلى ، ولا تتوقع الشركة زيادة في معدل المديونية المثلى من خلال إصدارات دين جديدة خلال عام ٢٠٠٩.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الأردني)

إن معدل المديونية المثلى في نهاية السنة هو كما يلي:-

٢٠٠٨	٢٠٠٩	
٣٣٣,٣٣٣	٢١٢,٥٢١	المديونية
١,٩٢١,٩٨٤	٢,١٨٠,٦٢٣	حقوق الملكية
%١٧	%١٠	معدل المديونية / حقوق الملكية

يعود هذا الإنخفاض في معدل المديونية إلى تسديد أقساط القرض خلال السنة .

أهم السياسات المحاسبية

إن تفاصيل السياسات المحاسبية والأساليب المستخدمة بما فيها قواعد الإعراف، أساس القياس وأساس الإعراف بالإيرادات والمصاريف المتعلقة بكل بند من بنود الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات الملكية قد تم بيانها في الإيضاح ٣ من البيانات المالية.

إدارة المخاطر المالية

مخاطر السوق

إن نشاطات الشركة يمكن أن تتعرض بشكل رئيسي لمخاطر مالية ناتجة عن ما يلي:-

إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا تتعرض الشركة لمخاطر هامة مرتبطة بتغيير العملات الأجنبية حيث أن كافة معاملات الشركة بالدينار الأردني.

إدارة مخاطر سعر الفائدة

تنتج المخاطر المتعلقة بمعدلات الفائدة بشكل رئيسي عن إقراضات الأموال بمعدلات فائدة متغيرة (عائمة) وعن ودائع قصيرة الأجل بمعدلات فائدة ثابتة . تتعرض الشركة الى مخاطر معدلات الفائدة نظرا لوجود أموال مقترضة للشركة حتى تاريخ البيانات المالية.

إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم التزام أحد الأطراف لعقود الأدوات المالية بالوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد الشركة لخسائر مالية، ونظراً لعدم وجود أي تعاقدات مع أي أطراف أخرى فإنه لا يوجد أي تعرض للشركة لمخاطر الائتمان بمختلف أنواعها.

إن المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية تمثل تعرضات الشركة الأعلى لمخاطر الائتمان للذمم المدينة التجارية والأخرى والنقد وما في حكمه .

إدارة مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على مجلس الإدارة وذلك لإدارة متطلبات الشركة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٠٩

(بالدينار الاردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشتقة . تم إعداد الجداول بناءً على التدفقات النقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية وذلك بموجب تواريخ الإستحقاق 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
٢٠٠٩ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	٣٦٩,٤٦٠	٣٦٩,٤٦٠
أدوات تحمل فائدة	٨,٧٥ %	١٣٣,٣٣٣	٢١٢,٥٢١
المجموع		٥٠٢,٧٩٣	٥٨١,٩٨١
٢٠٠٨ :			
أدوات لا تحمل فائدة	-	٣٧٤,٤١٥	٣٧٤,٤١٥
أدوات تحمل فائدة	٨,٧٥ %	١٣٣,٣٣٣	٣٣٣,٣٣٣
المجموع		٥٠٧,٧٤٨	٧٠٥,٧٥٨

١٧ - معلومات قطاعية

- تعمل الشركة في قطاع جغرافي واحد هو المملكة الأردنية الهاشمية ، وكما تعمل الشركة في قطاعات العمل الرئيسية التالية :-
- الاستثمار في الأراضي وتطويرها.
 - إقامة المشاريع السكنية وبيعها.
 - تملك المشاريع في القطاعات المختلفة (مطعم ديوان زمان).
 - انتاج المسلسلات التلفزيونية.

١٨ - مصادقة على القوائم المالية

تم المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٤ شباط ٢٠١٠ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

١٩ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٠٨ لتتناسب مع العرض لسنة ٢٠٠٩.