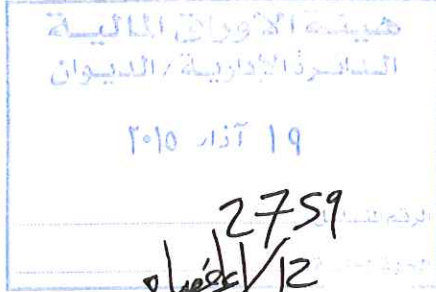




شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

نسخة
البورصة
٢٠١٥/١٢/١٤



الرقم: 2015/32
التاريخ: 2015/ 03/ 19

السادة / هيئة الاوراق المالية المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

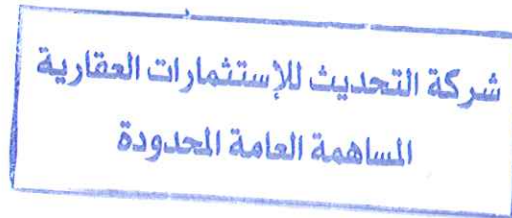
نرفق لكم طيا التالي :

- 1- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي التاسع للشركة.
- 2- ثلاث نسخ من التقرير السنوي الثامن لعام 2014 .
- 3- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2014/12/31 .
- 4- CD يحتوي على التقرير السنوي الثامن للشركة و الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في 2014/12/31 مخزنة على شكل PDF.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة

عاطف العقارية





شركة التحديث للاستثمارات العقارية

المساهمة العامة المحدودة

عمان . المملكة الأردنية الهاشمية

(8)

التقرير السنوي الثامن لمجلس الإدارة والحسابات

الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014



التقرير السنوي الثامن

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
المساهمة العامة المحدودة
عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير مجلس الإدارة الثامن والبيانات المالية
لعام 2014

قائمة المحتويات

- (1) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- (2) تقرير مجلس الإدارة
- (3) البيانات المالية السنوية
- (4) تقرير مدققي الحسابات
- (5) الإقرارات
- (6) تطبيق قواعد حوكمه الشركات



أعضاء مجلس الإدارة

السيد عاطف سليمان حسن العقاربة	رئيس مجلس الإدارة
السيد سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس
السيد ممدوح محمد كريم الزبون	عضو (المدير العام)
السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي	عضو
السيد محمود سليمان حسن العقرباوي	عضو

المدير العام	ممدوح محمد كريم الزبون
مدقق الحسابات	مكتب غوشه وشركاه



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

يسعدني وزملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أرحب بكم وب عطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي الثامن متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في 2014/12/31 وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصادقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام 2015 وبقية الاعوام القادمة باذن الله تعالى.

وفي الختام بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أتوجه بالشكر الجزيل لعطوفة مندوب مراقب الشركات ولكم على دعمكم المستمر وتأبيدكم لتحقيق غايات الشركة . وفقنا الله جميعا لخدمة هذا البلد في ظل حضرة صاحب الجلالة الملك عبد الله الثاني المعظم. وشكرا لكم .

رئيس مجلس الإدارة

م. عاطف سليمان العقارية



تقرير مجلس الإدارة

أولاً: وصف لأنشطة الشركة الرئيسية وأماكنها الجغرافية وحجم الاستثمار الرأسمالي وعدد الموظفين فيها

- أنشطة الشركة الرئيسية
توظف الشركة جزء من رأسمالها في بناء المشاريع الاسكانية وجزء في شراء وتطوير الأراضي وجزء في الاستثمارات السياحية كالمطاعم والفنادق.
- مكان الشركة الجغرافي وعدد الموظفين فيها
تقع شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة في الأردن عمان - ابو نصير مطاعم ديوان زمان.
عدد موظفي الشركة اربعين موظف.
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (2478395) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



ثالثاً: كشف بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وأسماء ورواتب الإدارة العليا ذوي السلطة التنفيذية ونبذة تعريفية عن كل منهم

الاسم	المؤهلات	الخبرات العملية
عاطف سليمان حسن العقارية	بكالوريوس هندسة كيماوية كلية البولتكنيك سنة التخرج / 1980	- رئيس مجلس ادارہ شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 8 اعوام. - رئيس هيئة المديرين لشركة السنايل للاستثمارات السياحية (البحر الميت) منذ 10 أعوام. - مالك شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية (فندق راما) منذ 23 عام. - مالك مؤسسة رمادا للانتاج الفني منذ 12 عام. - مالك شركة اليرموك للاستثمارات السياحية (فندق الكونكورد) منذ 25 عام.
ممدوح محمد كريم الزبون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / 1998	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 10 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 17 عام. - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 8 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 14 عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة ايات شريم وشريكها	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / 1982 ماجستير ادارة أعمال المنصورة سنة التخرج / 1989	- رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ 10 أعوام. - عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ 16 عام. - عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ 14 عام. - عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ 20 عام. - مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ 15 عام. - عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ 11 عام. - نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 8 اعوام.
أحمد سليمان حسن العقرباوي	دبلوم ادارة أعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1992	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 8 اعوام. - مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ 12 عام.
محمود سليمان حسن العقرباوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / 1985 دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / 1986	- عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 8 اعوام . - مدير فندق الكونكورد منذ 10 اعوام.



الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	2007/7/2	1959/1/22
سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	2007/7/2	1955/6/10
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1
أحمد سليمان العقرباوي	عضو	2007/7/2	1970/1/25
محمود سليمان العقرباوي	عضو	2007/7/2	1965/1/14

• أسماء ورواتب أشخاص الإدارة التنفيذية العليا ونبذة تعريفية عن كل منهم:

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
ممدوح محمد الزبون	المدير العام	2007/7/2	1974/6/1	بكالوريوس قانون سنة التخرج/ 1998
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	2012/07/01	1983/02/22	ماجستير محاسبة سنة التخرج/ 2007

الاسم	الخبرات العملية
ممدوح محمد الزبون	- شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ 9 أعوام. - شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ 16 عام . - مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ 7 اعوام. - مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ 13 عام.
نادر مفيد محمد العنتري	- شركه لاند مارك للاستشارات الهندسية - دبي - مدير مالي عام واحد. - شركه التحديث للاستثمارات العقارية - مدير مالي ثمانية اشهر.



رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون 5% أو أكثر من رأسمال الشركة

الرقم	الاسم	عدد الأسهم 2013	النسبة المئوية	عدد الأسهم 2014	النسبة المئوية
1	عاطف سليمان حسن العقارية	367500	% 15.97	367500	% 15.97
2	شركة الشرق العربي للاستثمارات السياحية	173985	% 7.56	173985	% 7.56
3	تامر عاطف سليمان العقارية	313730	% 13.64	313730	% 13.64
4	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	132248	% 5.74	132248	% 5.74
5	شركة سامي شريم وشركاه	385658	% 16.76	385658	% 16.76

خامساً: الوضع التنافسي للشركة ضمن قطاع نشاطها

تحاول الشركة أن تستثمر في كل ما هو مطلوب للسوق المحلي سواء الشقق
لذوي الدخل المحدود أو مطاعم ذات مميزات مطلوبة لمدينة عمان وما حولها
وأن تحصل على حصة معقولة من السوق مقارنة مع منافسيها.

سادساً: درجة الاعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين

لا يوجد اعتماد على موردين محددين أو عملاء رئيسيين محلياً وخارجياً يشكلون
10% فأكثر من إجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.



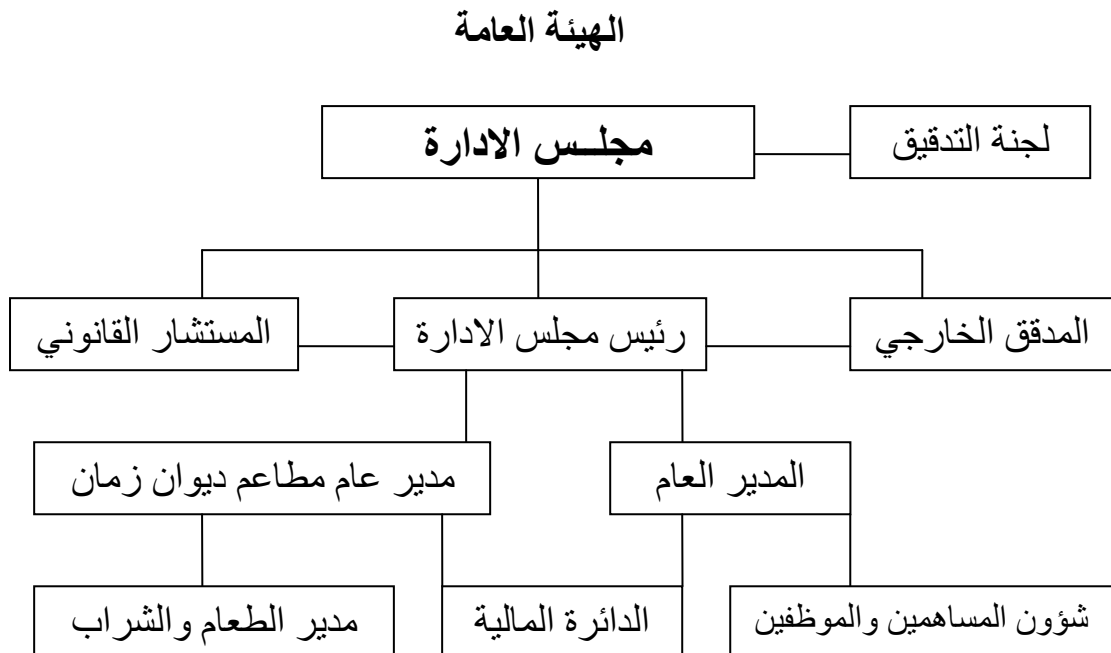
سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

- لا يوجد أي حماية حكومية أو امتيازات تتمتع بها الشركة أو أي من منتجاتها بموجب القوانين والأنظمة وغيرها.
- لا يوجد للشركة أي براءات اختراع أو حقوق امتيازات.

ثامنا: القرارات الصادرة عن الحكومة التي لها أثر مادي على عمل الشركة

- لا يوجد أي قرارات صادرة عن الحكومة أو المنظمات الدولية أو غيرها لها أثر مادي على عمل الشركة أو منتجاتها أو قدرتها التنافسية
- لا يوجد أي معايير دولية خاصة بنشاطات الشركة .

تاسعا: الهيكل التنظيمي للشركة





- بيان بعدد الموظفين بالشركة:

5	بكالوريوس
3	دبلوم
20	ثانوي
12	اعدادي
40	اجمالي عدد الموظفين

- برامج التأهيل والتدريب لموظفي الشركة:

قامت الشركة بتدريب موظف شؤون المساهمين احمد محمد حفطي طبيلة على نظام مصدري الاوراق المالية لدى مركز ايداع الاوراق المالية.

عاشرا: المخاطر التي تتعرض لها الشركة

لا يوجد مخاطر تتعرض لها الشركة سوا المخاطر الناجمة عن الكساد في سوق العقار نتيجة عوامل اقتصادية أو سياسية عامة.

حادي عشر: الانجازات التي حققتها الشركة خلال السنة المالية

- بلغت صافي إيرادات مطاعم ديوان زمان (916132) تسعمائة وستة عشر ألفاً ومائة واثنان وثلاثون دينار.
- بلغ صافي ربح الشركة بعد اقتطاع الضرائب (125484) مائة وخمسة وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعة وثمانون دينار وهو يمثل ما يقارب 05.5 % من راس مال الشركة .



ثاني عشر: الأثر المالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة للشركة

لا يوجد أي أثر مالي لعمليات ذات طبيعة غير متكررة حدثت خلال السنة المالية ولا تدخل ضمن نشاط الشركة الرئيسي.

ثالث عشر: السلسلة الزمنية للأرباح أو الخسائر المحققة وصافي حقوق المساهمين وأسعار الأوراق المالية

البيان	السنة المالية 2007 (معدله)	السنة المالية 2008
الأرباح/(الخسائر) المحققة	16.294 دينار	(94.310) دينار
صافي حقوق المساهمين	2.016.294 دينار	1.921.984 دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2007/12/30 هو 1.89 دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2008/12/30 هو 0.67 دينار

البيان	السنة المالية 2009	السنة المالية 2010
الأرباح/(الخسائر) المحققة	258.639 دينار	171.108 دينار
صافي حقوق المساهمين	2.180.623 دينار	2.351.731 دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2009/12/28 هو 0.84 دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2010/12/29 هو 0.78 دينار

البيان	السنة المالية 2011	السنة المالية 2012
الأرباح/(الخسائر) المحققة	236088 دينار	111756 دينار
صافي حقوق المساهمين	2587819 دينار	2699575 دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2011/12/27 هو 0.68 دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في 2012/12/27 هو 0.61 دينار



البيان	السنة المالية 2013	السنة المالية 2014
الأرباح/(الخسائر) المحققة	دينار 105204	دينار 125484
صافي حقوق المساهمين	دينار 2574779	دينار 2562263
أسعار الأوراق المالية	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2013/12/31 هو 0.75 دينار	سعر الإغلاق لسهم الشركة في 2014/12/31 هو 0.71 دينار

رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام 2013	النسب % لعام 2014
1	نسبة التداول	% 203	% 184
2	معدل العائد على الأصول	% 3.8	% 5
3	معدل العائد على حقوق الملكية	% 4	% 5
4	معدل العائد على الأسهم	% 4.5	% 6
5	نسبة الديون الى اجمالي الأصول	% 6.5	% 9
6	القيمة الدفترية للسهم	% 1.119	% 1.12
7	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% 7.26	% 6



خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام 2015

- متابعة تسويق اراضي جرش بعد ان تم فرزها الى عشرات .
- متابعة تطوير مطاعم ديوان زمان بعد اتمام انجاز التوسعة لتحقيق المزيد من الاليرادات .

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام 2014 مبلغ وقدره 6000 دينار مضاف اليها 16% ضريبه المبيعات.

سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2013	عدد الاسهم لعام 2014	الجنسية
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس مجلس الإدارة	367500	367500	الاردنية
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	385658	385658	الاردنية
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	12650	الاردنية
4	أحمد سليمان العقرباوي	عضو	41975	41975	الاردنية
5	محمود سليمان العقرباوي	عضو	58075	58075	الاردنية



- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام 2013	عدد الاسهم لعام 2014	الجنسية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	12650	12650	الاردنية
2	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	-----	-----	الاردنية

عدد الأوراق المملوكة لأقارب أعضاء مجلس الادارة وأقارب أشخاص الادارة العليا
التنفيذية:

رقم	الاسم	الصلة	عدد الاسهم لعام 2013	عدد الاسهم لعام 2014	الجنسية
1	ميسون سليمان عربيات	زوجة رئيس مجلس الادارة	5750	5750	الاردنية
2	لينا وهبي زعتر	زوجة العضو أحمد العقرباوي	4082	4082	الاردنية

- بيان بأسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الادارة:

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الاسهم المملوكة لعام 2013	عدد الاسهم المملوكة لعام 2014
1	الشرق العربي للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	173985	173985
2	البرموك للاستثمارات السياحية	رئيس مجلس الادارة	132248	132248
3	سامي شريم وشركاه	نائب الرئيس	385658	385658

- لا يوجد أسهم تابعة لشركتنا لأي شركات مسيطر عليها من قبل أشخاص
الادارة التنفيذية العليا أو أقاربهم أو أقارب أعضاء مجلس الادارة.



ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام 2014

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	عاطف سليمان العقارية	رئيس المجلس	-----	-----	-----
2	سامي عوض الله شريم	نائب الرئيس	-----	-----	-----
3	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
4	أحمد سليمان العقرياي	عضو	-----	-----	-----
5	محمود سليمان العقرياي	عضو	-----	-----	-----

* لم يتم صرف اي رواتب او مكافآت سنوية لأعضاء مجلس الادارة والمدير العام منذ التأسيس .

- كشف بالمكافآت والمزايا التي يتمتع بها أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
1	ممدوح محمد الزبون	المدير العام	-----	-----	-----
2	نادر مفيد العنتري	المدير المالي	9108	-----	-----
3					



تاسع عشر: التبرعات والمنح التي دفعتها الشركة

لم تقدم الشركة خلال السنة المنتهية أي تبرعات لأي جهة تذكر ولم توزع أي منح معينة .

عشرون: العقود والمشاريع والارتباطات

لا يوجد أية عقود أو مشاريع أو ارتباطات عقدتها الشركة مع رئيس مجلس الادارة أو أعضاء المجلس أو المدير العام أو أي موظف في الشركة أو أقاربهم.

حادي وعشرون: مساهمة الشركة في حماية البيئة

لم تساهم الشركة بحماية البيئة.

- مساهمة الشركة في خدمة المجتمع المحلي
لم تساهم الشركة في خدمة المجتمع المحلي.

عدد اجتماعات مجلس الادارة خلال عام 2014

تم عقد 7 اجتماعات مجلس ادارة خلال عام 2014 .



تطبيق قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2014

قامت الشركة بتطبيق جميع قواعد حوكمة الشركات خلال عام 2014 عدا البنود التالية ذكرها :

1 - إنشاء وحدة خاصة للرقابة والتدقيق الداخلي تكون مهمتها التأكد من الالتزام بتطبيق أحكام التشريعات النافذة ومتطلبات الجهات الرقابية والأنظمة الداخلية والسياسات والخطط والاجراءات التي يضعها مجلس الادارة .

السبب : حجم الشركة وحجم عملياتها لا يستدعي وحدة تدقيق داخلي حيث تقوم الدائرة المالية من التأكد من المهام المذكورة اعلاه .

2 - يشكل مجلس الادارة لجنة دائمة تسمى لجنة الترشيحات والمكافآت .

السبب : حجم عمليات الشركة لا يستدعي تعيين لجنة ترشيحات ومكافآت ، حيث ان الشركة لم تصرف اي مكافآت لاعضاء مجلس ادارتها او موظفيها .

3 - تقوم الشركة باستخدام موقعها الالكتروني على شبكة الانترنت لتعزيز الافصاح والشفافية وتوفير المعلومات .

السبب : لا يوجد موقع الكتروني للشركة .



إقرارات

اولا : يقرر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (2015) .

رئيس مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقرباوي

عضو مجلس الإدارة

أحمد سليمان العقرباوي

ثانيا : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن أعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال بالشركة .

رئيس مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة

سامي عوض الله شريم

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقارية

عضو مجلس الإدارة

محمود سليمان العقرباوي

عضو مجلس الإدارة

أحمد سليمان العقرباوي

ثالثا : تقر شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير .

رئيس مجلس الإدارة (المدير العام)

ممدوح محمد الزبون

المدير المالي

نادر مفيد محمد العنزي

رئيس مجلس الإدارة

عاطف سليمان العقارية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

صفحة	فهرس
1	تقرير المحاسب القانوني المستقل
2	قائمة المركز المالي
3	قائمة الدخل الشامل
4	قائمة التغيرات في حقوق الملكية
5	قائمة التدفقات النقدية
20 - 6	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 31 كانون الأول 2014 وكل من قوائم الدخل والشامل 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 حسبما 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 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 والافصاحات 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 ومعقولية 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 31 كانون الأول 2014 وادائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

تقرير حول المتطلبات القانونية

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 مزاولة رقم (703)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

21 كانون الثاني 2015

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الأردني)

2013	2014	إيضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
1.547.360	1.719.760	4	ممتلكات ومعدات
85.626	-		شقق سكنية جاهزة للبيع
21.000	21.000		انتاج مسلسل تلفزيوني
491.835	491.835	6	استثمارات في أراضي
241.850	245.800		أوراق قبض طويلة الأجل
2.387.671	2.478.395		مجموع الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
4.224	12.026	7	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
29.610	18.895		بضاعة
86.858	111.954	5	مدينون وشيكات برسم التحصيل
62.000	84.000		أوراق قبض قصيرة الأجل
184.659	98.496	8	نقد وما في حكمه
367.351	325.371		مجموع الموجودات المتداولة
2.755.022	2.803.766		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
2.300.000	2.300.000	1	رأس المال
103.906	118.300	9	إحتياطي إجباري
77.798	61.662	9	إحتياطي إختياري
49.036	28.789	9	إحتياطي خاص
44.039	53.512		أرباح مدورة
2.574.779	2.562.263		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
-	64.246	13	الجزء غير المتداول من قرض طويل الاجل
-	64.246		مجموع المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
74.658	77.976	10	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
34.656	5.553		شيكات مؤجلة الدفع
70.929	60.392		دائنون
-	33.336	13	الجزء المتداول من قرض طويل الاجل
180.243	177.257		مجموع المطلوبات المتداولة
2.755.022	2.803.766		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة الدخل الشامل
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الأردني)

2013	2014	ايضاح	
			الإيرادات التشغيلية
970.495	916.132	14	إيرادات مطعم ديوان زمان
-	90.000		إيرادات بيع الشقق السكنية
970.495	1.006.132		مجموع الإيرادات التشغيلية
			التكاليف التشغيلية
(835.739)	(771.353)	15	تكلفة إيرادات مطعم ديوان زمان
-	(70.196)		تكلفة بيع الشقق السكنية
(835.739)	(841.549)		مجموع التكاليف التشغيلية
134.756	164.583		مجمول الربح
(16.776)	(16.433)	16	مصاريف إدارية وعمومية
(5.308)	(10.460)		مصاريف مالية
112.672	137.690		صافي الأرباح التشغيلية
9.658	6.254		إيرادات أخرى
122.330	143.944		الربح قبل الضريبة
(17.126)	(18.460)	11	ضريبة دخل
105.204	125.484		ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر :
105.204	125.484		اجمالي الدخل الشامل الآخر
			ربحية السهم:
0.046	0.055		ربحية السهم - دينار / سهم
2.300.000	2.300.000		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 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الاردني)

رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي خاص	ارباح مدوره	المجموع	
2.300.000	91.673	53.332	53.332	201.238	2.699.575	الرصيد في 1 كانون الثاني 2013
-	-	-	(28.762)	(201.238)	(230.000)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	105.204	105.204	إجمالي الدخل الشامل
-	12.233	24.466	24.466	(61.165)	-	المحول إلى الإحتياطيات
2.300.000	103.906	77.798	49.036	44.039	2.574.779	الرصيد في 31 كانون الأول 2013
-	-	(44.925)	(49.036)	(44.039)	(138.000)	توزيعات ارباح مدفوعة
-	-	-	-	125.484	125.484	إجمالي الدخل الشامل
-	14.394	28.789	28.789	(71.972)	-	المحول إلى الإحتياطيات
2.300.000	118.300	61.662	28.789	53.512	2.562.263	الرصيد في 31 كانون الأول 2014

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 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الاردني)

2013	2014	
		الأنشطة التشغيلية
122.330	143.944	صافي ربح السنة قبل الضريبة
		تعديلات على صافي ربح السنة قبل الضريبة:
58.358	56.500	استهلاكات
5.308	10.460	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
2.617	(25.096)	مدينون وشيكات برسم التحصيل
311	10.715	بضاعة
3.235	(7.802)	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
1.018	(10.537)	دائنون
17.083	(29.103)	شيكات موجهة الدفع
(13.461)	(15.142)	مصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
196.799	133.939	النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
(5.308)	(10.460)	مصاريف مالية مدفوعة
191.491	123.479	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
-	85.626	بيع شقق سكنية جاهزة للبيع
(69.736)	(228.900)	التغير في الممتلكات والمعدات
(69.736)	(143.274)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
65.350	(25.950)	أوراق قبض
-	97.582	قروض
(230.000)	(138.000)	توزيعات ارباح مدفوعة
(164.650)	(66.368)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(42.895)	(86.163)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
227.554	184.659	النقد وما في حكمه في 1 كانون الثاني
184.659	98.496	النقد وما في حكمه في 31 كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الاردني)

1- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ") ، مسجلة بتاريخ 22 تشرين الأول 2006 لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (420) وقد حصلت الشركة على حق الشروع بالعمل بتاريخ 2 تموز 2007، وإن رأسمال الشركة المصرح والمكتتب به والمدفوع يبلغ 2.300.000 دينار مقسم الى 2.300.000 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 (138299) بتاريخ 9 كانون الثاني 2008 .

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 .

2- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترة السنوية

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

التي تبدأ من او بعد

1 كانون الثاني 2018	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الادوات المالية
1 كانون الثاني 2016	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (14) - الحسابات التنظيمية المؤجلة
1 كانون الثاني 2017	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - ايرادات عقود العملاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (19) - الترتيبات المشتركة
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (16 و 38) - توضيح لطرق الاستهلاك والاطفاء
1 كانون الثاني 2016	التعديلات على المعيار المحاسبة الدولية رقم (27) - طريق حقوق الملكية في القوائم المالية المنفصلة

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

3- 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 فإنها 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 تسجيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

البضاعة

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

الذمم المدينة

تسجل الذمم المدينة بالمبلغ الاصلي بعد تنزيل مخصص لقاء المبالغ المقدر عدم تحصيلها ، يتم تكوين مخصص للذمم المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى إحتمالية عدم التمكن من تحصيل الذمم المدينة .

مخصص تدني ذمم مدينة

قامت الإدارة بتقدير مدى قابلية تحصيل الذمم المدينة وتم تقدير مخصص الديون المشكوك بتحصيلها بناءً على الخبرة السابقة والبيئة الاقتصادية السائدة.

الذمم الدائنة والمستحقات

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

بتاريخ كل قائمة مركز مالي ، يتم مراجعة قيم الموجودات المالية ، لتحديد إن كان هنالك مايشير إلى إنخفاض في قيمتها.

أما بالنسبة الى الموجودات المالية مثل الذمم المدينة التجارية والموجودات المقيمة فردياً على أنها غير منخفضة القيمة ، فيتم تقييمها لانخفاض القيمة على أساس جماعي . إن الدليل الموضوعي للانخفاض بقيمة محفظة الذمم المدينة قد يشمل الخبرة السابقة للشركة فيما يخص تحصيل الدفعات ، والزيادة في عدد الدفعات المتأخرة المحفظة والتي تتعدى معدل فترة الإستدانة كما قد يشمل التغيرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية المحلية والعالمية المترابطة مع تعثر الذمم الدائنة .

يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي بمبلغ خسارة 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 الإعتراف 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 الإعتراف بها مباشرة في بيان حقوق الملكية.

الغاء الإعتراف

تقوم الشركة بإلغاء الإعتراف 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 بالإعتراف بحصتها المستبقاة 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 40) 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 2007 والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (8) و (12) من قانون الأوراق المالية رقم (76) لسنة 2002 وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (2007/727) تاريخ 2007/12/16.

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	
2%	المباني
10% - 15%	الأجهزة الكهربائية
10% - 15%	الأثاث والمفروشات
15%	السيارات
10% - 15%	الديكورات
10%-20%	عدد و أدوات المطبخ
25%	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.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الاردني)

إنخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

تعمل الشركة في تاريخ كل قائمة مركز مالي على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل محدد، تقوم الشركة بتقدير القيمة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة الى وحدات منتجة للنقد التي يعود اليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للإسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو القيمة في الاستخدام، أيهما أعلى.

في حال تقدير القيمة القابلة للإسترداد لأصل (أو لوحد منتج 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 كتزليل من مخصص إعادة التقييم.

المخصصات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون على الشركة أي التزام حالي (قانوني أو متوقع) ناتج عن أحداث سابقة والتي تعتبر تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين 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 تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

وتمارس نشاطها فقط داخل المملكة الأردنية الهاشمية .

تخضع الشركة لنص القانون المؤقت لضريبة الدخل لسنة 2009 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 (12) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد المستأجر ويتم تصنيف 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 والإفصاح عن الالتزامات المحتملة، كما أن هذه التقديرات والاجتهادات تؤثر في الإيرادات والمصاريف والمخصصات، وكذلك التغيرات في القيمة العادلة التي تظهر ضمن قائمة الدخل الشامل وبشكل خاص يتطلب من إدارة الشركة إصدار أحكام واجتهادات هامة لتقدير مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية وأوقاتها، إن التقديرات المذكورة مبنية بالضرورة على فرضيات وعوامل متعددة لها درجات متفاوتة من التقدير وعدم التيقن وأن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات وذلك نتيجة التغيرات الناجمة عن أوضاع وظروف تلك التقديرات في المستقبل.

إننا نعتقد بأن تقديراتنا ضمن القوائم المالية معقولة ومفصلة على النحو التالي :

- مخصص 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 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الاردني)

1 كانون الثاني	الاضافات	الاستيعادات	31 كانون الأول
الكلفة:			
796.000	175.952	-	971.952
526.275	-	-	526.275
127.707	468	-	128.175
115.985	624	-	116.609
26.150	-	-	26.150
76.127	1.000	-	77.127
126.558	2.784	-	129.342
5.934	-	-	5.934
-	48.072	-	48.072
1.800.736	228.900	-	2.029.636
مجموع الكلفة			
الاستهلاكات:			
50.743	10.065	-	60.808
45.571	14.181	-	59.752
57.872	11.267	-	69.139
8.804	4.765	-	13.569
28.404	5.570	-	33.974
57.171	10.495	-	67.666
4.811	157	-	4.968
253.376	56.500	-	309.876
مجموع الاستهلاكات			
1.547.360			
القيمة الدفترية الصافية 1 كانون الثاني			
القيمة الدفترية الصافية 31 كانون الأول			
			1.719.760

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الاردني)

2013	2014	
43.869	49.556	ذمم مدينة
1.000	8.000	شيكات برسم التحصيل
55.612	68.021	مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - 12)
(13.623)	(13.623)	مخصص تدني مدينون
86.858	111.954	

6- الاستثمارات في اراضي

يتمثل هذا البند مما يلي:

- أرض رقم (47) حوض (2) من أراضي جرش ومساحتها (46) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (482.835) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع.

- أرض في منطقة رجم الصفاوي دير الكهف من أراضي المفرق قطعة رقم 306 لوحة رقم 92 والبالغة مساحتها (18) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (9.000) دينار اردني.

7- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الأخرى

2013	2014	
366	-	مصاريف مدفوعة مقدما
-	8.868	اعتماد شراء اثاث
2.770	2.770	تأمينات مستردة
700	-	ذمم موظفين
388	388	حسابات مدينة أخرى
4.224	12.026	

8- النقد وما في حكمه

2013	2014	
13.418	14.127	النقد في الصندوق
171.241	84.369	النقد لدى البنوك
184.659	98.496	

9- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة 10 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 كأئصبة 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 20 بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها . إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأئصبة 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 20 بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الإحتياطي هو لأغراض التوسع وتقوية مركز الشركة المالي وهو قابل للتوزيع كأئصبة أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

10- المصاريف المستحقة والمطلوبات الأخرى

2013	2014	
16.484	15.975	مصاريف مستحقة
20.999	27.854	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
2.773	1.917	امانات الضمان الإجتماعي
12.408	8.902	امانات ضريبة المبيعات
17.126	18.460	مخصص ضريبة الدخل
4.868	4.868	رسوم الجامعات الأردنية
74.658	77.976	

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

2013	2014	
29.281	17.126	الرصيد في 1 كانون الثاني
(29.281)	(17.126)	يطرح المسدد خلال السنة
17.126	18.460	مخصص ضريبة الدخل
17.126	18.460	الرصيد في 31 كانون الأول

قامت الشركة بتقديم كشف التقدير الذاتي عن الأعوام و 2010 و 2011 و 2012 و 2013 إلا أنه لم يتم الإنتهاء من مراجعة السجلات المحاسبية للشركة من قبل دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى تاريخ القوائم المالية.

12- المعاملات مع جهات ذات علاقة

العلاقة	الإسم
شفيفة	مؤسسة رامادا للإنتاج الفني
رئيس مجلس الإدارة	السيد عاطف العقرباوي
عضو مجلس الإدارة	السيد سامي شريم
مدير عام الشركة	السيد ممدوح الزبون

يتكون المطلوب من جهات ذات علاقة كما في 31 كانون الأول مما يلي :

2013	2014	
10.000	10.000	مؤسسة رامادا للإنتاج الفني
10.636	16.192	ذمة السيد عاطف العقرباوي
27.697	33.513	ذمة السيد سامي شريم
7.279	8.316	ذمة الشريك ممدوح الزبون
55.612	68.021	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الاردني)

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014

(بالدينار الاردني)

حصلت الشركة على قرض من بنك الاردن بقيمة 300.000 دينار اردني وقد تم تحديد عملية صرف دفعات القرض على ثلاثة مراحل كما يلي:

الدفعة الاولى : بقيمة 100.000 دينار اردني تصرف عند توقيع العقد .

الدفعة الثانية : بقيمة 150.000 دينار اردني تصرف لاحقا وبعد موافقة الدائرة العقارية لبنك الاردن لمعرفة نسبة الانجاز من العقار المراد بناءه.

الدفعة الثالثة : بقيمة 50.000 دينار اردني لشراء الاثاث بعد الانتهاء من اعمال البناء بالكامل.

علما بأن فائدة القرض تبلغ 9.5% وعمولة 1% ويسدد القرض بموجب 36 قسما شهريا وحسب القيمة المستغلة من القرض، مع العلم ان الرصيد المستغل من القرض فقط 100.000 دينار اردني حتى تاريخ 31 كانون الأول 2014 وبضمان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة 300.000 دينار اردني بالاضافة الى الكفالة الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرباوي واحمد العقرباوي وممدوح الزبون وسامي شريم.

2013	2014
-	97.582
-	(33.336)
-	64.246

قيمة القرض

ينزل : الجزء المتداول من القرض

14- إيرادات مطعم ديوان زمان

2013	2014
616.623	607.190
273.673	249.224
4.333	4.188
75.866	55.530
970.495	916.132

ايرادات طعام

ايرادات شراب ودخان

ايرادات العاب الأطفال والبازار

ايرادات حفلات وتواصي

15- كلفة إيرادات المطعم

2013	2014
264.720	230.736

كلفة الطعام المستخدم

78.615	56.461	كلفة الشراب المستخدم
271.392	266.137	رواتب وأجور وملحقاتها
56.583	54.768	استهلاكات
1.750	875	إيجارات
2.913	1.891	مصاريف سيارات
8.125	6.563	مصاريف أجور المسرحية والفرقة والمسرح
17.133	17.257	صيانة وتصليلات
1.624	2.979	قرطاسية ومطبوعات
7.484	7.312	رخص وإشتراكات وهاتف
8.067	23.637	دعاية وإعلان
67.370	67.556	كهرباء ومياه ومحروقات
26.433	22.097	مواد مستهلكة ونظافة
6.000	6.000	أتعاب مهنية وإستشارات
17.530	7.084	أخرى
835.739	771.353	

16- المصاريف الادارية والعمومية

2013	2014	
7.200	7.200	رواتب وأجور وملحقاتها
1.774	1.732	استهلاك
449	683	بريد وبرق وهاتف
3.919	3.385	رسوم ورخص وإشتراكات
1.000	1.602	أتعاب إستشارات
2.434	1.831	مصاريف متنوعة
16.776	16.433	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)
للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2014
(بالدينار الاردني)

17- الأدوات المالية

إدارة مخاطر رأس المال

تقوم الشركة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة 2013.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم ديون والتي تضم الاقتراضات المبينة في الإيضاح رقم (13) 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.

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 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	
: 2014				
143.921	-	143.921	-	أدوات لا تحمل فائدة
97.582	64.246	33.336	9.5%	أدوات تحمل فائدة
241.503	64.246	177.257		المجموع
: 2013				
180.243	-	180.243	-	أدوات لا تحمل فائدة
-	-	-	-	أدوات تحمل فائدة
180.243	-	180.243		المجموع

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		
2013	2014	2013	2014	
105.204	105.680	970.495	916.132	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	19.804	-	90.000	قطاع الاستثمارات العقارية
105.204	125.484	970.495	1.006.132	المجموع

إن إجمالي موجودات ومطلوبات القطاعات التشغيلية هي على النحو التالي :

مطلوبات القطاع		موجودات القطاع		
2013	2014	2013	2014	
180.243	241.503	1.848.487	1.961.131	قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)
-	-	21.000	21.000	قطاع الانتاج التلفزيوني
-	-	885.535	821.635	قطاع الاستثمارات العقارية
180.243	241.503	2.755.022	2.803.766	المجموع

19- المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 21 كانون الثاني 2015 وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.