



شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: ٢٠١٩/١١
التاريخ: ٢٠١٩/٠٤/٠١

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

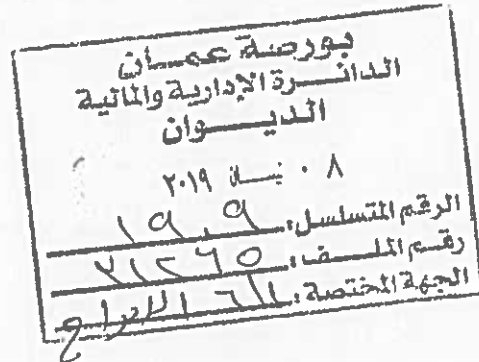
نرفق لكم طيا التالي :

- ١- دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر للشركة.
- ٢- نسخه من التقرير السنوي الثاني عشر لعام ٢٠١٨ .
- ٣- نسخة من الميزانية العمومية للحسابات الختامية للسنة المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة

سامي عوض الله شريم





شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة

AL Tahdeth Real State Investments Company Limited Public Contributing

الرقم: ٢٠١٩ / ١٠
التاريخ: ٢٠١٩ / ٠٤ / ٠١

السادة / بورصة عمان المحترمين .

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع : دعوة لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر

عملاً بأحكام المادة (١٨٢) من قانون الشركات، يسر مجلس الادارة دعوتكم لحضور اجتماع الهيئة العامة العادي الثالث عشر للشركة المقرر عقده في تمام الساعة الواحدة ظهراً من يوم الاحد الموافق ٢٠١٩/٠٤/٢٨ في مطاعم ديوان زمان - شارع الاردن / شمال مدينة الجبيلة وذلك للنظر في الامور المدرجة على جدول الأعمال وهي كما يلي :

اولا : تلاوة وقائع محضر اجتماع الهيئة العامة العادي السابق .

ثانيا : تلاوة تقرير مجلس الادارة لأعمال الشركة لعام ٢٠١٨ والخطه المستقبليه لعام ٢٠١٩ .

ثالثا : مناقشة تقرير مجلس الادارة لعام ٢٠١٨ والخطه المستقبليه لعام ٢٠١٩ والمصادقة عليهما .

رابعا : تلاوة تقرير مدقق حسابات الشركة عن البيانات الماليه للسنة المنتهيه في ٢٠١٨/١٢/٣١ .

خامسا : مناقشة البيانات الماليه المدققة للسنة المنتهيه في ٢٠١٨/١٢/٣١ والمصادقة عليها .

سادسا : ابراء ذمه اعضاء مجلس الادارة عن اعمالهم لعام ٢٠١٨ .

سابعا : انتخاب مدقق حسابات للشركة لعام ٢٠١٩ .

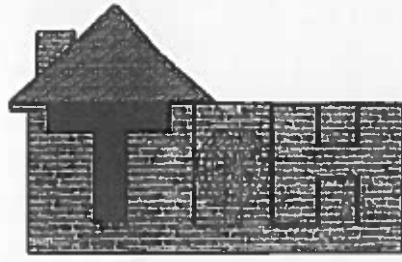
ثامناً : انتخاب اعضاء مجلس الادارة .

تاسعاً : اية امور اخرى يقترحها ١٠% فاكثر من اعضاء الهيئة العامه الحضور لمناقشتها .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الادارة

سامي عوض الله شريم



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

(12)

التقرير السنوي الثاني عشر لمجلس الإدارة والحسابات
الختامية للسنة المنتهية في 31 كانون الأول 2018



التقرير السنوي الثاني عشر

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

تقرير مجلس الإدارة الثاني عشر والبيانات المالية
لعام ٢٠١٨

قائمة المحتويات

- (١) كلمة رئيس مجلس الإدارة
- (٢) تقرير مجلس الإدارة
- (٣) البيانات المالية السنوية
- (٤) تقرير مدققي الحسابات
- (٥) الإقرارات
- (٦) تقرير حوكمه الشركات



أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة

السيد سامي عوض الله شريم

نائب الرئيس

السيد محمود سليمان حسن العقرباوي

عضو

السيد ممدوح محمد كريم الزبون

عضو (المدير العام)

السيد أحمد سليمان حسن العقرباوي

عضو

السيد جلال زهير عبدالله سلطان

أحمد سليمان حسن العقرباوي

المدير العام الحالي

مكتب غوشه وشركاه

مدقق الحسابات



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 وبعطوفة مندوب مراقب الشركات أجمل ترحيب وأن أعرض على هيئتكم الموقرة التقرير السنوي الثاني عشر متضمنا البيانات المالية الختامية للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ وانجازات الشركة وتطلعاتها المستقبلية.

حضرات السادة المساهمين:

إننا نعمل بكل طاقاتنا وبكل اخلاص ومصداقية لتحقيق افضل النتائج لهذه الشركة خلال عام ٢٠١٩ 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

سامي عوض الله شريم



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 ٢ موظف .
- لا يوجد للشركة فروع داخل المملكة أو خارجها
- حجم الاستثمار الرأسمالي للشركة
اجمالي حجم الاستثمار للشركة يبلغ (٢٤٩٠٧٧٨) دينار أردني .

ثانياً: الشركات التابعة للشركة

لا يوجد أي شركات تابعة للشركة.



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

الاسم	المؤهلات	الخبرات العملية
جلال زهير عبدالله سلطان	بكالوريوس إدارة أعمال سنة التخرج ١٩٨٤	مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩-٢٠٠١ تجارة وأعمال حرة
ممدوح محمد كريم الزيون	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	■ شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٤ عام. ■ شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ ٢١ عام. ■ مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام. ■ مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ١٨ عام.
سامي عوض الله شريم ممثل شركة سامي شريم واولاده	بكالوريوس إدارة أعمال جامعة بيروت العربية سنة التخرج / ١٩٨٢ ماجستير ادارة اعمال المنصورة سنة التخرج / ١٩٨٩	■ رئيس مجلس إدارة البتراء للدواجن منذ ١٤ عام. ■ عضو النادي الدبلوماسي الدولي منذ ٢٠ عام. ■ عضو اتحاد رجال الأعمال العرب منذ ١٨ عام. ■ عضو جمعية رجال الاعمال الاردنيين منذ ٢٤ عام. ■ مدير عام شركة الأقصى للتزويد منذ ١٩ عام. ■ عضو مجلس إدارة مخازن العقبة الكبرى منذ ١٥ عام. ■ نائب رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام. ■ رئيس مجلس ادارة شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ عامين .
أحمد سليمان حسن العقريايوي	دبلوم ادارة اعمال كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٩٢	■ عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٢ عام. ■ مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ ١٦ عام. ■ مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١ عام.
محمود سليمان حسن العقريايوي	دبلوم محاسبة كلية الخوارزمي سنة التخرج / ١٩٨٥ دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة التخرج / ١٩٨٦	■ عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٢ عام . ■ مدير فندق الكونكورد منذ ١٤ عام.



الاسم	المنصب	تاريخ العضوية	تاريخ الميلاد
سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٥٥/٦/١٠
محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٦٥/١/١٤
ممدوح محمد الزبون	عضو (مدير عام لغاية (٢٠١٨/٠٣/١٢)	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٤/٦/١
أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام من (٢٠١٨/٠٣/١٣)	٢٠٠٧/٧/٢	١٩٧٠/١/٢٥
جلال زهير عبدالله سلطان	عضو	٢٠١٧/٨/٢٣	١٩٥٨/١/٢

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

الاسم	المنصب	تاريخ التعيين	تاريخ الميلاد	المؤهلات العلمية
أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام	٢٠١٨/٠٣/١٣	١٩٧٠/١/٢٥	دبلوم ادارة أعمال سنة التخرج/ ١٩٩٢
نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي	٢٠١٢/٠٧/٠١	١٩٨٣/٠٢/٢٢	ماجستير محاسبة سنة التخرج/ ٢٠٠٧

الاسم	الخبرات العملية
أحمد سليمان العقرباوي	■ عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٢ عام. ■ مدير إداري وتنفيذي فندق راما منذ ١٦ عام. ■ مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١ عام.
نادر مفيد محمد العنتري	■ شركة لاند مارك للاستشارات الهندسية - دبي - مدير مالي عام واحد. ■ شركة التحديث للاستثمارات العقارية - مدير مالي ثمانية اشهر.



رابعاً: أسماء كبار مالكي الأسهم الذين يمتلكون ٥% أو أكثر من رأسمال الشركة

الرقم	الاسم	عدد الأسهم ٢٠١٧	النسبة النسبة النسبة	عدد الأسهم ٢٠١٨	النسبة النسبة النسبة
١	عاطف سليمان حسن العقارية	٤٥٨٢٠٠	% ١٩.٩٢	٥٠٥٢٠٠	% ٢١.٩٦
٢	شركة سامي شريم واولاده	٢٠٥٩٤٠	% ٨.٩٥	٢١٥٩٤٠	% ٩.٣٨
٣	تامر عاطف سليمان العقارية	٢٢٧٥٨٠	% ٩.٨٩	٢٠٧٥٨٠	% ٩.٠٢
٤	شركة اليرموك للاستثمارات السياحية	١٣١٠٤٨	% ٥.٧	٨٢٥٢٥	% ٣.٥٨

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
١٠% فأكثر من اجمالي المشتريات و/ أو المبيعات.



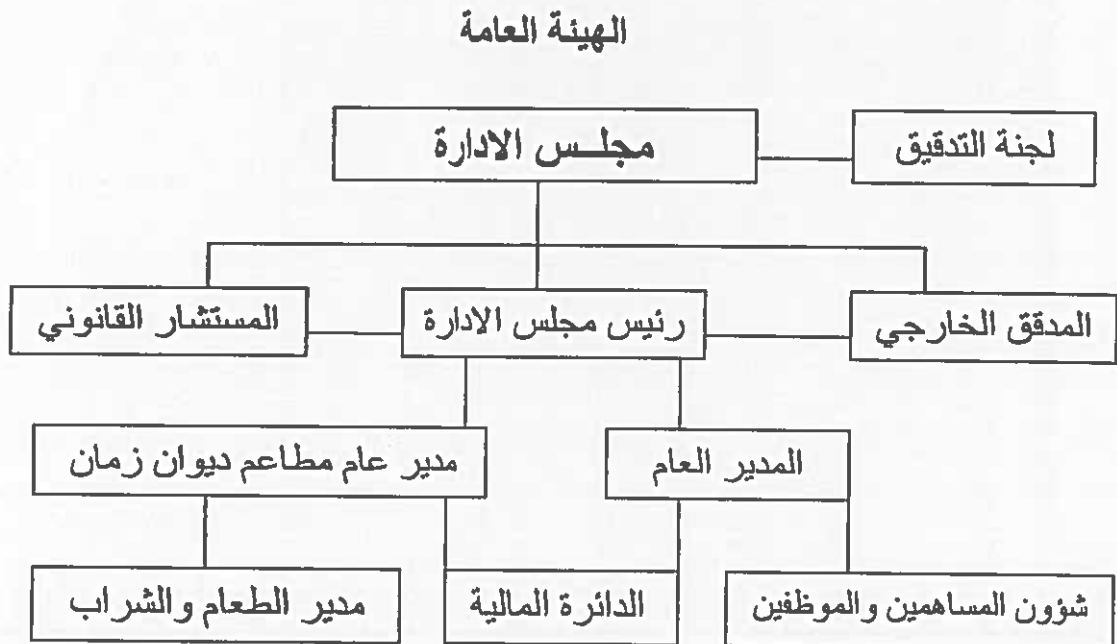
سابعا: الحماية الحكومية والامتيازات

- 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:

٢	بكالوريوس
٢	اجمالي عدد الموظفين

- برامج التاهيل 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 عقد استثمار مطاعم ديوان زمان (١٥٠٨٦٢) مائة وخمسون الف وثمانمائة واثنان وستون دينار.

- بلغت صافي خسارة الشركة بعد اقتطاع الضرائب (٨٤٧٣ دينار) ثمانية الاف واربعمئة وثلاثة ومبعون دينار وهو يمثل ما يقارب ٠,٤ % 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 والأرباح الموزعة

البيان	السنة المالية ٢٠٠٧ (مطلحة)	السنة المالية ٢٠٠٨
الأرباح/(الخسائر) المحققة	١٦,٢٩٤ دينار	(٩٤,٣١٠) دينار
صافي حقوق المساهمين	٢,٠١٦,٢٩٤ دينار	١,٩٢١,٩٨٤ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٧/١٢/٣٠ هو ١,٨٩ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٨/١٢/٣٠ هو ٠,٦٧ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد

البيان	السنة المالية ٢٠٠٩	السنة المالية ٢٠١٠
الأرباح/(الخسائر) المحققة	٢٥٨,٦٣٩ دينار	١٧١,١٠٨ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢,١٨٠,٦٢٣ دينار	٢,٣٥١,٧٣١ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠٠٩/١٢/٢٨ هو ٠,٨٤ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٠/١٢/٢٩ هو ٠,٧٨ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	١٥ % اسهم منحة موزعة

البيان	السنة المالية ٢٠١١	السنة المالية ٢٠١٢
الأرباح/(الخسائر) المحققة	٢٣٦,٠٨٨ دينار	١١١,٧٥٦ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢,٥٨٧,٨١٩ دينار	٢,٦٩٩,٥٧٥ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١١/١٢/٢٧ هو ٠,٦٨ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٢/١٢/٢٧ هو ٠,٦١ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	١٠ % ارباح نقدية موزعة



البيان	السنة المالية ٢٠١٣	السنة المالية ٢٠١٤
الأرباح/(الخسائر) المحققة	١٠٥٢٠٤ دينار	١٢٥٤٨٤ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٧٤٧٧٩ دينار	٢٥٦٢٢٦٣ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٣/١٢/٣١ هو ٠,٧٥ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٤/١٢/٣١ هو ٠,٧١ دينار
الأرباح الموزعة	٦ % ارباح نقدية موزعة	٢ % ارباح نقدية موزعة

البيان	السنة المالية ٢٠١٥	السنة المالية ٢٠١٦
الأرباح/(الخسائر) المحققة	٥٢٩٥٩ دينار	٢٤٦٨٠ دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٥٦٩٢٢٢ دينار	٢٤٥٥٩٠٢ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٥/١٢/٣١ هو ٠,٦٧ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٦/١٢/٣١ هو ٢,٥٥ دينار
الأرباح الموزعة	٦ % ارباح نقدية موزعة	لا يوجد

البيان	السنة المالية ٢٠١٧	السنة المالية ٢٠١٨
الأرباح/(الخسائر) المحققة	(٢٣٥٨٤) دينار	(٨٤٧٣) دينار
صافي حقوق المساهمين	٢٤٣٢٣١٨ دينار	٢٣٤٣٣١٠ دينار
أسعار الأوراق المالية	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٧/١٢/٣١ هو ١,٠٦ دينار	سعر الاغلاق لسهم الشركة في ٢٠١٨/١٢/٣١ هو ٠,٥١ دينار
الأرباح الموزعة	لا يوجد	لا يوجد



رابع عشر : تحليل المركز المالي للشركة

الرقم	النسب المالية	النسب % لعام ٢٠١٧	النسب % لعام ٢٠١٨
١	نسبة التداول	% ٦٣	% ٤٧
٢	معدل العائد على الاصول	% ٠,٨	% ٠,٣
٣	معدل العائد على حقوق الملكية	% ٠,٩	% ٠,٣
٤	معدل العائد على الأسهم	% ١	% ٠,٣
٥	نسبة الديون الى اجمالي الاصول	% ١١,٧	% ٩,٥
٦	القيمة الدفترية للسهم	% ١٠٥	% ١٠١
٧	صافي راس المال العامل الى حقوق الملكية	% ٤,٤	% ٤,٧

خامس عشر: الخطة المستقبلية للشركة لعام ٢٠١٩

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

سادس عشر: أتعاب التدقيق

مدققو حسابات الشركة هم السادة مكتب غوشة وشركاه وقد بلغت أتعابهم لعام ٢٠١٨ مبلغ وقدره ٤٠٠٠ دينار مضاف اليها ١٦% ضريبه المبيعات.



سابع عشر: عدد الأوراق المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٧	عدد الاسهم لعام ٢٠١٨	الجنسية
١	سامي عوض الله شريم	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٥٩٤٠	٢١٥٩٤٠	الاردنية
٢	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	٥٨٠٧٥	٥٨٠٧٥	الاردنية
٣	ممدوح محمد الزبون	عضو (مدير عام لغاية ١٢-٠٣-٢٠١٨)	١٢٦٥٠	١٢٦٥٠	الاردنية
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام من تاريخ ١٣-٠٣-٢٠١٨)	٤١٩٧٥	٤١٩٧٥	الاردنية
٥	جلال زهير عبدالله سلطان	عضو	١١٠٠٠	١١٠٠٠	الاردنية

- عدد الأوراق المملوكة من قبل أشخاص الادارة العليا التنفيذية:

رقم	الاسم	المنصب	عدد الاسهم لعام ٢٠١٧	عدد الاسهم لعام ٢٠١٨	الجنسية
١	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام من ٢٠١٨/٠٣/١٣	٤١٩٧٥	٤١٩٧٥	الاردنية
٢	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 ٢٠١٧	عدد الاسهم لعام ٢٠١٨	الجنسية
١	عطاف سليمان العقرباوي	زوجة عضو مجلس الادارة - جلال زهير سلطان	٢٥٢	٢٥٢	الاردنية



بيان بأسماء ومساهمة الشركات المسيطر عليها من أعضاء مجلس الإدارة:

رقم	اسم الشركة	الشخص المسيطر عليها	عدد الأسهم المملوكة لعام ٢٠١٧	عدد الأسهم المملوكة لعام ٢٠٢٨
١	سامي شريم وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	٢١٥٩٤٠	٢١٥٩٤٠

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

ثامن عشر: كشف بالمكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة لعام ٢٠١٨

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	سامي عوض الله شريم	رئيس المجلس	-----	-----	-----
٢	محمود سليمان العقرباوي	نائب الرئيس	-----	-----	-----
٣	ممدوح محمد الزبون	عضو	-----	-----	-----
٤	أحمد سليمان العقرباوي	عضو (المدير العام)	-----	-----	-----
٥	جلال زهير سلطان	عضو	-----	-----	-----

* لم يتم صرف أي رواتب أو مكافآت سنوية لأعضاء مجلس الإدارة والمدير العام منذ التأسيس .

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

الرقم	الاسم	المنصب	رواتب سنوية	بدل تنقلات	مكافآت سنوية
١	أحمد سليمان العقرباوي	المدير العام ابتداءً من ٢٠١٨/٠٣/١٣	-----	-----	-----
٢	نادر مفيد العنتري	المدير المالي	١٠٨٠٠	-----	-----



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 الإدارة 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 الإدارة خلال عام ٢٠١٨

تم عقد ٧ اجتماعات مجلس إدارة خلال عام ٢٠١٨ .



إقرارات

أولاً : يقرر مجلس إدارة الشركة بعدم وجود أي أمور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية للقلامة (٢٠١٩) .

عضو مجلس الإدارة


ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة


محمود سليمان القرىبي

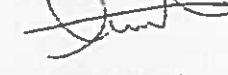
رئيس مجلس الإدارة


سامي عوض الله شريم

عضو مجلس الإدارة


جلال زهير سلطان

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)


أحمد سليمان القرىبي

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

عضو مجلس الإدارة


ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة


محمود سليمان القرىبي

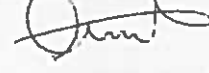
رئيس مجلس الإدارة


سامي عوض الله شريم

عضو مجلس الإدارة

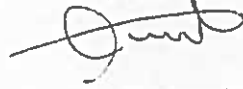

جلال زهير سلطان

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)

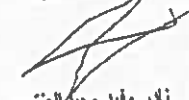

أحمد سليمان القرىبي

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

(المدير العام)


أحمد سليمان القرىبي

المدير المالي


نادر مفيد القرىبي

رئيس مجلس الإدارة


سامي عوض الله شريم



تقرير الحوكمة ٢٠١٨



تقرير الحوكمة

وفقاً للإلتزام بتعليمات حوكمة الشركات المساهمة العامة المدرجة لسنة ٢٠١٧ الصادرة عن هيئة الأوراق المالية وإدراكاً من مجلس إدارة الشركة لأهمية تعليمات الحوكمة والإلتزام بجميع ما ورد في بنود التعليمات تقوم الشركة بالإلتزام بكافة بنود تعليمات الحوكمة وكما تلتزم الشركة بقانون مراقبة الشركات وتعليمات هيئة الأوراق المالية بهذا الخصوص ويتم التحديث عليه كلما اقتضت الحاجة الى ذلك كما أقر مجلس الإدارة تعليمات الحوكمة لمراعاة تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة .

- أسماء أعضاء مجلس الإدارة الاعتباريين وممثليهم الحاليين وتحديد فيما إذا كان العضو تنفيذي أو غير تنفيذي ومستقل أو غير مستقل .

الرقم	اسم العضو الطبيعي والاعتباري	المنصب	الصفة	اسم الممثل الاعتباري	الصفة
١	شركة سامي شريم وأولاده	رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	سامي عوض الله شريم	غير تنفيذي/غير مستقل
٢	محمود سليمان حسن العقريايوي	نائب رئيس المجلس	عضو غير تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
٣	احمد سليمان حسن العقريايوي	عضوالمجلس	عضو تنفيذي عضو غير مستقل	-	-
٤	ممدوح محمد كريم الزيون	عضوالمجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-
٥	جلال زهير عبدالله سلطان	عضوالمجلس	عضو غير تنفيذي عضو مستقل	-	-



• أسماء أعضاء مجلس الإدارة المستقلين .

لا يوجد .

• المناصب التنفيذية في الشركة وأسماء الأشخاص الذين يشغلونها .

الرقم	الاسم	المنصب
١	أحمد سليمان حسن العقرباوي	المدير العام للشركة ابتداءً من ٢٠١٨/٠٣/١٣
٢	ممدوح محمد كريم الزبون	المدير العام للشركة لغاية ٢٠١٨/٠٣/١٢
٣	نادر مفيد محمد العنتري	المدير المالي للشركة

• اسم ضابط ارتباط الحوكمة في الشركة.

ضابط إرتباط الحوكمة في الشركة السيد / أحمد محمد حفطي طيلة / رئيس شعبة المساهمين .

• أسماء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة .

تم تشكيل اللجان التالية :

١. لجنة التدقيق
٢. لجنة الترشيحات والمكافآت
٣. لجنة الحوكمة
٤. لجنة إدارة المخاطر

• اسم رئيس وأعضاء لجنة التدقيق ونبذة عم مؤهلاتهم وخبراتهم .

الرقم	الإسم	مؤهلاتهم	نبذة عنهم
١	ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)	بكالوريوس قانون السودان سنة التخرج / ١٩٩٨	شريك في شركة ناطحات السحاب للمشاريع الاسكانية منذ ١٤ عام. شريك في شركة أبو غدير للمشاريع الاسكانية منذ



٢١ عام. مدير عام شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١١ عام. مالك شركة الراية لتجارة السيارات والمعدات منذ ١٨ عام.			
مدير عام فندق الكونكورد ١٩٩٩- ٢٠٠١ تجارة وأعمال حرة	بكالوريوس إدارة أعمال سنة للتخرج ١٩٨٤	جلال زهير سلطان	٢
عضو مجلس إدارة في شركة التحديث للاستثمارات العقارية منذ ١٢ عام . مدير فندق الكونكورد منذ ١٤ عام.	دبلوم محاسبة /كلية الخوارزمي سنة للتخرج /١٩٨٥ دبلوم مساعد صيدلي كلية مجتمع سنة للتخرج / ١٩٨٦	محمود سليمان حسن العقرباوي	٣

- إسم رئيس وأعضاء كل من لجنة الترشيحات والمكافآت ، لجنة الحوكمة ، لجنة إدارة المخاطر .

❖ لجنة الترشيحات والمكافآت .

السيد / ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)
السيد / جلال زهير سلطان
السيد / شركة سامي شريم واولاده ويمثلها سامي عوض الله شريم

❖ لجنة الحوكمة .

السيد / ممدوح محمد كريم الزبون (رئيس اللجنة)
السيد / جلال زهير سلطان
السيد / شركة سامي شريم واولاده ويمثلها سامي عوض الله شريم

❖ لجنة إدارة المخاطر .

السيد / جلال زهير سلطان (رئيس اللجنة)
السيد / محمود سليمان حسن العقرباوي
السيد / احمد سليمان حسن العقرباوي



- عدد إجتماعات كل من اللجان خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين .
❖ لجنة التدقيق :

الرقم	اسم العضو				
١	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

❖ لجنة الترشيحات والمكافآت

الرقم	اسم العضو				
١	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	سامي شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

❖ لجنة الحوكمة .

الرقم	اسم العضو				
١	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	سامي شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

❖ لجنة المخاطر .

الرقم	اسم العضو				
١	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر



• عدد إجتماعات مجلس الإدارة خلال السنة مع بيان الأعضاء الحاضرين .

تم عقد ٧ إجتماعات خلال السنة ٢٠١٨ كالتالي .

الرقم	إسم العضو	اجتماعات مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠١٨						
		١١/٠٨ ٢٠١٨/	١٠/١٤ ٢٠١٨/	٠٩/١٠ ٢٠١٨/	٠٧/١١ ٢٠١٨/	٠٧/٠١ ٢٠١٨/	٠٣/١٣ ٢٠١٨/	٠١/١٤ ٢٠١٨/
١	سامي عوض الله شريم	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٢	محمود سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٣	احمد سليمان العقرباوي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
٤	ممدوح محمد الزبون	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	-	حاضر
٥	جلال زهير سلطان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

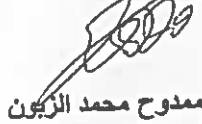
رئيس مجلس الإدارة

سامي عوض الله شريم

إقرارات

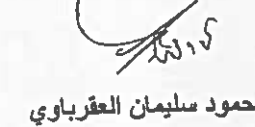
اولا : يقرر مجلس ادارة الشركة بعدم وجود اي امور جوهرية قد تؤثر على استمرارية الشركة خلال السنة المالية القادمة (٢٠١٩) .

عضو مجلس الإدارة



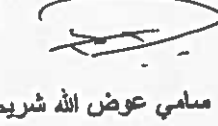
ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة



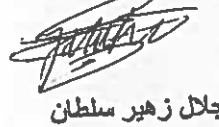
محمود سليمان العقرباوي

رئيس مجلس الإدارة



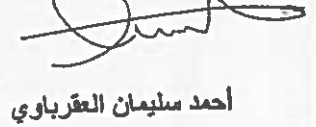
سامي عوض الله شريم

عضو مجلس الإدارة



جلال زهير سلطان

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)



احمد سليمان العقرباوي

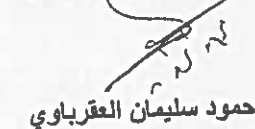
ثانيا : يقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن اعداد البيانات المالية و توفير نظام رقابة فعال بالشركة .

عضو مجلس الإدارة



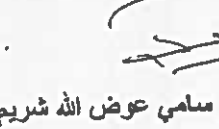
ممدوح محمد الزبون

نائب رئيس مجلس الإدارة



محمود سليمان العقرباوي

رئيس مجلس الإدارة



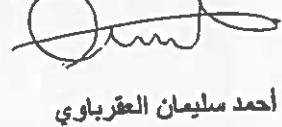
سامي عوض الله شريم

عضو مجلس الإدارة



جلال زهير سلطان

عضو مجلس الإدارة (المدير العام)



احمد سليمان العقرباوي

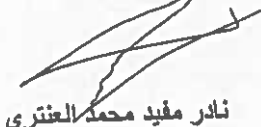
ثالثا : تقر شركة التحديث للاستثمارات العقارية المساهمة العامة المحدودة بصحة ودقة واكتمال المعلومات و البيانات الواردة في التقرير .

(المدير العام)



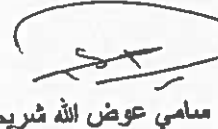
احمد سليمان العقرباوي

المدير المالي



نادر مفيد محمد العنثري

رئيس مجلس الإدارة



سامي عوض الله شريم

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

فهرس	صفحة
تقرير المحاسب القانوني المستقل	١ - ٣
قائمة المركز المالي	٤
قائمة الدخل الشامل	٥
قائمة التغيرات في حقوق الملكية	٦
قائمة التدفقات النقدية	٧
إيضاحات حول القوائم المالية	٨ - ٢٧

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية م.ع.م

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق لبيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون 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 للسياسات المحاسبية الهامة.

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

اساس الرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الشركة وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، و أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتمد ان بيانات التدقيق التوثيقية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

لفت انتباه

بلغ العجز في رأس المال للعامل للشركة مبلغ ١١٢,٤٦٨ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨ ، مما يظهر حالة من عدم التأكد في امكانية الشركة على الوفاء بالتزاماتها للدائنين خلال الاثنى عشر شهر القادمة، هذا وستقوم الادارة في الفترة اللاحقة بإعادة هيكلة جزء كبير من تسهيلات البنوك والتزاماتها.

امور التدقيق الاساسية

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



لمور التدقيق اساسية

- الممتلكات والمعدات

وفقا للمعايير الدورية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك وان تقوم باجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها الممتلكات والمعدات في المركز المالي وعند ظهور اية احداث او تغيرات في الظروف تظهر ان هذه القيمة غير قابلة للاسترداد في حال ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لمياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التكني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرين ان وجدت، ونظرا لاهميتها فلها تستر احد مخاطر التدقيق الهامة.

ركزنا على هذا الامر نظرا لأن :

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الادرات المالية" الذي طبقته الشركة في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ :

- وتطلب 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.

كان للتعديل الذي اجري على الارباح المدورة للشركة عند الانتقال للمعيار الدولي رقم ٩ بمبلغ ٨٠,٥٣٥ دينار اردني مدين.

وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر

- الممتلكات والمعدات

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

تضمنت لجراعات التدقيق التي قمنا بها في هذا المجال، من بين امور اخرى :

- تقييم مدى ملائمة اختيار السياسات المحاسبية .
- دراسة مدى ملائمة نهج الانتقال والوسائل العملية المطبقة.
- تقييم الاسلوب الذي اتبعته الادارة لاختبار ملهجية "الخسائر الائتمانية المتوقعة".
- دراسة الاسلوب الذي اتبعته الادارة والضوابط المطبقة لضمان اكتمال ودقة تعديلات الانتقال.
- تحديد واختبار الضوابط ذات الصلة.
- تقييم مدى ملائمة الاحكام والتقديرين الاساسية التي وضعتها الادارة عند اعداد تعديلات الانتقال، وبخصوص ذات الصلة بالتعديل عن العامل المستقبلي.
- ترك المتخصصين في ادارة المخاطر المالية للنظر في الافتراضات / الاحكام الرئيسية المتعلقة بالتعديلات المستقبلية وتعريف التخلف عن السداد باستخدام طريقة صافي محاذات للتدفق.
- تقييم لكتمال ودقة وملامحة البيانات المستخدمة في اعداد التعديلات الانتقالية.
- تقييم كفاية فصاحات الشركة.

معلومات اخرى

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

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية هذه المعلومات الاخرى، ونحن لا نبيدي اي شكل من اشكال 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 استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هناك اخطاء جوهرية في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالإبلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للإبلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في القوائم المالية، سواء كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. إن 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 تجاوز أنظمة الرقابة الداخلية.

- للحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة.

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

- التواصل لإحتياج عن مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كنا هناك وجود لعدم ثيقن جوهرية ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمشاة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هناك وجود لعدم ثيقن جوهرية ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا 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 كمشاة مستمرة.

- تقييم النصوص العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض التام.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

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

المحاسبون المعتمدون
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٢٠٣)

Modern Accountants



A member of
Nexia
International

المحاسبون المعتمدون

عمان - المملكة الأردنية الهاشمية

٧ شباط ٢٠١٩

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

كفحة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

الموجودات	إيضاح	٢٠١٨	٢٠١٧
الموجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	٤	١,٩٤٠,٥٤٣	١,٩٦٩,٧٦٩
اقتاج مسلسل تلفزيوني		٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠
استثمارات في أراضي	٦	٤٩١,٨٣٥	٤٩١,٨٣٥
أوراق قبض طويلة الأجل	٧	٣٧,٤٠٠	٩١,٨٠٠
مجموع الموجودات غير المتداولة		٢,٤٩٠,٧٧٨	٢,٥٧٤,٤٠٤
موجودات متداولة			
مصاريف متفرقة مقدما وحسابات مدينة أخرى		٢,٤١٧	٢,٤١٧
مدينين	٥	٥٠,٥٨٩	٧٩,٤٥٠
أوراق قبض قصيرة الأجل	٧	٤٧,٨٠٠	٩٩,٥٠٠
تقدم في حكمه	٨	٣٤٨	٥٦٤
مجموع الموجودات المتداولة		١٠١,١٥٤	١٨١,٩٣١
مجموع الموجودات		٢,٥٩١,٩٣٢	٢,٧٥٦,٣٣٥
المطلوبات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	١	٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠
إحتياطي إيجاري	٩	١٢٧,٦١٤	١٢٧,٦١٤
إحتياطي إختياري	٩	٦,٣٠٢	٦,٣٠٢
خسائر متراكمة		(٩٠,٦٠٦)	(١,٥٩٨)
مجموع حقوق الملكية		٢,٣٤٣,٣١٠	٢,٤٣٢,٣١٨
المطلوبات غير متداولة			
قرض طويل الاجل	١٣	٣٥,٠٠٠	٣٤,٨٣٠
مجموع المطلوبات غير المتداولة		٣٥,٠٠٠	٣٤,٨٣٠
مطلوبات متداولة			
مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى	١٠	٦٠,٤١٢	٤٧,٢١٥
شيكات موطلة الدفع		٥,٢٧٥	٢٥,٩٤٠
دائنين		١٢,٩٩٦	١٧,٧٩٨
بنوك دائنة	١٤	٩٩,٩٣٩	١٣٥,١٨٦
الجزء المتداول من قرض طويل الاجل	١٣	٣٥,٠٠٠	٦٣,٠٤٨
مجموع المطلوبات المتداولة		٢١٣,٦٢٢	٢٨٩,١٨٧
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		٢,٥٩١,٩٣٢	٢,٧٥٦,٣٣٥

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 ٢٠١٨
(بالدينار الأردني)

٢٠١٧	٢٠١٨	ايضاح	
٥٩٧,٤٦٢	-	١٥	ايرادات مطعم ديوان زمان
(٥٣٥,٨٨٩)	-	١٦	كلفة ايرادات مطعم ديوان زمان
٦١,٥٧٣	-		مجمّل 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 وعمومية
(٢٨,٣٧٧)	(٢٤,٧٢٧)		مصاريف مالية
(٨٢,٨٢٠)	(٦٦,٠٨٥)		مصاريف استهلاكات
-	(٢٤,٠٠٠)	٧	مخصص اوراق قبض
-	(٦,٦٠١)		مخصص تدلي 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 المسهم:

خسارة السهم - دينار / سهم

المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

(٠,٠١٠)	(٠,٠٠٤)
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحيث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)

المجموع	الأرباح المدرة / (الخسائر متراكمة)	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	رأس المال	إيضاح
٢,٤٥٥,٩٠٢	٢١,٩٨٦	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٧
(٢٣,٥٨٤)	(٢٣,٥٨٤)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢,٤٣٢,٣١٨	(١,٥٩٨)	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٧
(٨٠,٥٣٥)	(٨٠,٥٣٥)	-	-	-	اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩)
٢,٣٥١,٧٨٣	(٨٢,١٣٣)	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠١٨
(٨,٤٧٣)	(٨,٤٧٣)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢,٣٤٣,٣١٠	(٩٠,٦٠٦)	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

كلمة التدفقات النقدية

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨
(بالدينار الاردني)

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 مقدما وحسابات مدينة أخرى
(٩,٤٤٣)	(٤,٨٠٢)	دائون
٣,٢٤٢	(٢٠,٦٦٥)	شيكات مؤجلة الدفع
(٧١,٤٨٩)	٢,٢٧٣	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
(٢٣,٤٨٢)	٦٩,٨٩٤	النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(٢٨,٣٧٧)	(٢٤,٧٢٧)	مصاريف مالية مدفوعة
(٥١,٨٥٩)	٤٥,١٦٧	صافي النقد المتوفر من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(١١,٩٩١)	(٣٦,٨٥٩)	التغير في الممتلكات والمعدات
(١١,٩٩١)	(٣٦,٨٥٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٣٠,٧٥٠	٥٤,٦٠٠	لرأق قبض
(٦٢,٢٠١)	(٢٧,٨٧٨)	قروض
٨٤,٩١٠	(٣٥,٢٤٦)	بنوك دائنة
٥٣,٤٥٩	(٨,٥٢٤)	صافي النقد (المستخدم في) / المتوفر من الأنشطة التمويلية
(١٠,٣٩١)	(٢١٦)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٠,٩٥٥	٥٦٤	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
٥٦٤	٣٤٨	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

١- التكوين والنشاط

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

قامت الشركة بتسجيل الاسم التجاري " مطاعم ديوان زمان " لدى سجل الأسماء التجارية في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (١٣٨٢٩٩) بتاريخ ٩ كانون الثاني ٢٠٠٨ .

تتمثل غايات الشركة الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها. إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان .

٢- المعايير الجديدة والتعديلات المصدرة ولكنها لم تصبح سارية المفعول

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

يسري تطبيقها للفترة السنوية
التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

١ كانون الثاني ٢٠١٩

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) "الإيجارات"

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

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 التكلفة التاريخية ، أما الموجودات المالية والمطلوبات المالية فإنها تظهر بالقيمة العادلة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة من قبل الشركة هي على النحو الآتي:

إعادة التصنيفات

في حال تغير نموذج الأعمال الذي تحتفظ بموجبه الشركة بالموجودات المالية، يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية المتأثرة، وتسري متطلبات التصنيف والقياس المتعلقة بالفئة الجديدة بأثر مستقبلي اعتباراً من اليوم الأول من الفترة المالية الأولى التي تعقب التغيير في نموذج الأعمال والذي ينتج عنه إعادة تصنيف الموجودات المالية للشركة. ونظراً لعدم وجود تغييرات في نموذج الأعمال التي تحتفظ به الشركة بالموجودات المالية، خلال السنة المالية الحالية والفترة المحاسبية السابقة، فلم يتم إجراء إعادة تصنيف.

انخفاض القيمة

إن للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسارة المتكبدة" يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ مع نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". تقوم الشركة بالاعتراف بمخصصات خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- نقد وأرصدة لدى البنوك ، و
- نم تجارية مدينة وأخرى ، و
- مطلوب من جهات ذات علاقة

وباستثناء الموجودات المالية المشتراة أو الممنوحة المتدنية 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، أي العمر الزمني للخسائر الائتمانية المتوقعة التي نتجت من حوادث التعثر في السداد على الأدوات المالية التي يمكن وقوعها خلال ١٢ شهر بعد نهاية الفترة المالية (ويشار إليها بالمرحلة ١) ، أو
- للخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الإدارة المالية، أي العمر الزمني للخسارة الائتمانية المتوقعة التي تنتج من جميع حالات التعثر في السداد الممكنة على مدار عمر الاداة المالية (يشار إليها بالمرحلة ٢ والمرحلة ٣).

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

شركة التحديت للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

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

وتعد الخسارة الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح للقيمة الحالية للخسائر الائتمانية، حيث يتم قياسها على انها القيمة الحالية للفرق بين التدفقات النقدية المتوقعة للمستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصومة بمعدل فائدة الفعلية للاصل.

يتم خصم مخصص خسائر الاستثمارات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من اجمالي القيمة الدفترية للاصول. بالنسبة لاوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر، مخصص الخسارة يتم الاعتراف به ضمن بنود الدخل الشامل الاخر، بدلا من تخفيض القيمة الدفترية للاصل.

عند تحديد ما لنا كلت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تلخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود لو تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك كلا من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناء على الخبرة السابقة للشركة والتقييم الائتماني المتوفر، بما في ذلك اية معلومات حول توقعات مستقبلية.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية، يتم تقييم الموجودات التي تم تقييمها على انها لا يمكن انخفاض قيمتها بشكل فردي بالاضافة الى ذلك، تحديد لانخفاض القيمة على اساس جماعي. يمكن ان يشمل الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة الذمم المدينة على خبرة الشركة السابقة في تحصيل المدفوعات وزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة بالاضافة الى التغيرات الملحوظة في الظروف الاقتصادية او المحلية التي ترتبط بتعثر سداد الذمم.

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

تعتبر الشركة ان لادة للدين لها مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان معادلا 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:

- لاحتمالية التعثر
- للخسارة عند التعثر
- لتعرض عن التعثر

سوف تعتمد هذه المعلومات من النماذج الاحصائية المطورة داخليا والبيانات التاريخية الاخرى، كما سيتم تعديلها لتعكس المعلومات المستقبلية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر أي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث أو أكثر 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 إذا كانت أدوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الأصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر 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، أو عند تحويل الموجودات المالية بما في ذلك جميع المخاطر والمنافع لملكية الموجودات المالية إلى منشأة أخرى. إذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية واستمرت بالسيطرة على الموجودات المحولة، تقم الشركة بالاعتراف بالحصة المحتفظ بها من الموجودات إضافة إلى الالتزامات ذات الصلة التي قد يتعين عليها سدادها. إذا احتفظت الشركة بكافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجودات المالية المحولة، تستمر الشركة في الاعتراف بالموجودات المالية، كما تعترف بالاقتراض المضمون للعوائد المستلمة.

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

في حال تم استبعاد الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، فإن الأرباح أو الخسائر المسجلة سابقاً في حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأوراق المالية، لا يتم إعادة تصنيفها ضمن بين الأرباح أو الخسائر، ولكن يتم إعادة تصنيفها ضمن الأرباح 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 المطفأة (القروض والسلف ونقد وارصدة لدى البنوك) : يخصم من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث أن القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ إعادة التقييم في مخصص إعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الآخر.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

الاعتراف بالايرادات

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الايرادات من العقود المبرمة مع العملاء نظاما شاملا موحدا لاحتساب الايرادات الناتجة عن العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل معايير الاعتراف بالايراد الحالية التي تضمنتها العديد من المعايير والتفسيرات المختلفة ضمن اطار المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية. ويقدم المعيار منهجا جديدا للاعتراف بالايرادات الناشئة عن العقود المبرمة مع العملاء يتكون من خمس خطوات :

الخطوة الاولى: تحديد العقد المبرم مع العميل

ويعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ كما ويحدد معايير لكل من هذه الحقوق والتزامات.

الخطوة الثانية: تحديد التزامات الاداء في العقد

يتمثل اداء الالتزام الوارد في العقد بالتعهد بنقل بضاعة او تقديم خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة: تحديد قيمة المعاملة

تتمثل قيمة المعاملة في المقابل الذي تتوقع الشركة تحقيقه مقابل نقل البضائع وتقديم الخدمات المتمهد بها للعميل، وذلك باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن طرف ثالث.

الخطوة الرابعة: توزيع قيمة المعاملة على التزامات الاداء في العقد

بالنسبة للعقود التي تتضمن اكثر من التزام اداء، تقوم الشركة بتوزيع قيمة المعاملة على كل التزام اداء بما يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة تحصيله واستحقاقه مقابل تنفيذ كل من التزامات الاداء.

الخطوة الخامسة: الاعتراف بالايراد عند استيفاء المنشأة للالتزام الاداء

تعترف الشركة بإيراداتها مع مرور الوقت عند استيفاء اي من الشروط التالية :

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

• عندما تستوفي الشركة تنفيذ التزامات الاداء عن طريق تسليم البضائع وتقديم الخدمات المتعهد بها، تقوم الشركة بتكوين اصل تعاقدى يستند على قيمة المقابل المكتسب من جراء تنفيذ الالتزام. عند تخطي قيمة المقابل المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، فإن هذا يؤدي الى نشوء التزام تعاقدي.

• يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم او مستحق الاستلام مع مراعاة شروط ونود الدفع التعاقدية المتفق عليها. تقوم الشركة بإعادة تقييم إيراداتها التعاقدية وفقا لمعايير محددة بغرض النظر عن تحديد ما اذا كانت تقوم الشركة بأعمالها بالاصالة او بالوكالة. وقد خلصت الشركة على انها تحصل بالاصالة في جميع معاملات الإيرادات لديها.

• يتم اثبات الإيرادات في البيانات المالية بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية الى الشركة وامكانية 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 لاعداد التقارير المالية رقم ٩ الذي نتج عنه تغير في الافتراضات المحاسبية للاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية كما هو موضح ادناه:

الاحكام الهامة في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩

• تقييم نموذج الاعمال :

يعتمد تصنيف وقياس الموجودات المالية على نتائج اختبار مدفوعات المبلغ الاصلي والفائدة على المبلغ الاصلي القائم واختبار نموذج الاعمال. تحدد الشركة نموذج الاعمال على مستوى يعكس كيفية ادارة مجموعات الموجودات المالية معا لتحقيق هدف اعمال معين. ويتضمن هذا التقييم الحكم الذي يعكس جميع الادلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم اداء الموجودات وقياس اداؤها، والمخاطر التي تؤثر على اداء الموجودات وكيفية ادارتها وكيف يتم تعويض مدراء الموجودات. تعتبر الرقابة جزءا من التقييم المتواصل للشركة حول ما اذا كان نموذج العمل لتلك الموجودات المالية المحتفظ بها ما زال ملائما، او اذا ما كانت غير ملائمة ما اذا كان هناك تغيير في نموذج العمل وبالتالي تغييرا مستقبليا في تصنيف تلك الموجودات.

• زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان :

يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الصلوة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او للمرحلة ٣. ينتقل الاصل الى المرحلة الثانية في حال زيادة مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. وعند تقييم ما اذا كانت مخاطر الائتمان لأي من الموجودات قد ارتفعت بشكل كبير، تأخذ الشركة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمعلومات المستقبلية الموثوقة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر الائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداء، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمعرض، وما الى ذلك). وتراقب الشركة مدى ملائمة خصائص مخاطر الائتمان بشكل مستمر لتقييم ما اذا كانت لا تزال متشابهة. حيث يعتبر ذلك من المطلوبات لضمان انه في حالة تغيير خصائص مخاطر الائتمان فإن هناك اعادة تصنيف ملائم للموجودات. وقد ينتج 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 يعد امرا اكثر شيوعا عندما تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان (او عندما يتم عكس تلك الزيادة للكيرة) 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 متنوعة لقياس للقيمة العادلة للموجودات المالية وكذلك لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. وينطبق الحكم عند تحديد افضل للنماذج الملائمة لكل نوع من الموجودات وكذلك لتحديد الافتراضات المستخدمة في تلك النماذج، والتي تتضمن الافتراضات تتصل بالمحركات الرئيسية لمخاطر الائتمان.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي لاعداد 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 للسياريوهات 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 التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس للخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا لاحتمالية التعثر عن السداد خلال لفق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات للتوزيعية والافتراضات والتوقعات المتعلقة بالظروف المستقبلية.

• الخسارة عند التعرض :

تعتبر الخسارة عند التعرض تقديرا للخسارة الناتجة عن التعثر في السداد. ويستند الى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقع المقرض تحصيلها، مع الاخذ بعين الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الاضافية والتعديلات الائتمانية المتكاملة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

لإيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

المصاريف

تتضمن المصاريف الإدارية والعمومية المصاريف للمباشرة وغير المباشرة التي لا تتعلق بشكل مباشر بتكاليف الإيرادات وفقاً للمعايير المحاسبية المتعارف عليها. ويتم توزيع المصاريف إذا دعت الحاجة لذلك بين المصاريف العمومية وكلفة الإيرادات على أساس ثابت.

النقد وما في حكمه

يتضمن النقد وما في حكمه ، النقد والودائع تحت الطلب والإستثمارات ذات السيولة العالية التي يمكن تسيلها خلال فترة ثلاثة شهور أو أقل.

البضاعة

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

الذمم الدائنة والمستحقات

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

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.

قتاج 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، ليها لكل. 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.

شركة التحديث 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 تنزيل الإستهلاكات المتراكمة إن وجدت , تعتبر مصاريف الإصلاح والصيانة مصاريف إيرادية أما مصاريف التحسينات فتعتبر مصاريف رأسمالية، ويجري احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبلود الرئيسية لهذه الأصول هي:-

المباني	معدل الاستهلاك السنوي
الأجهزة الكهربائية	٢%
الأثاث والمفروشات	١٠% - ١٥%
السيارات	١٠% - ١٥%
الديكورات	١٥%
عدد و أدوات المطبخ	١٠% - ١٥%
الأجهزة وبرامج الكمبيوتر	١٠% - ٢٠%
	٢٥%

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتناسب 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 تكلفة سدادها محتملة ويمكن تقديرها بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر 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

للقطاع هو مجموعه من العناصر في المجموعه تنفرد بأنها تخضع لمخاطر وعوائد تميزها عن غيرها وتشترك في تقديم المنتجات أو الخدمات وهذا ما يعرف بالقطاع التشغيلي أو تشترك في تقديم الخدمات ضمن بيئة إقتصادية محددة. وتشتمل المجموعة على قطاعات الأعمال الرئيسية في الإستثمار في الاراضي والمباني وتطويرها وتحسينها والاتجار بها وتملك المشاريع والشركات بشكل كلي أو جزئي العاملة في مختلف القطاعات وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين السارية ، إضافة الى الانتاج الفني والتوزيع وغيرها.

شركة التحديث 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. وتطبيقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٢) فإنه قد يترتب للشركة موجودات ضريبية مؤجلة ناتجة عن الفروقات المؤقتة بين القيمة المحاسبية و الضريبية للموجودات و المطلوبات و المتعلقة بالمخصصات، هذا و لم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد المستأجر ويتم تصنف عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي .

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

شركة التحديث للإستثمارات 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	الاضافات	الاستبعادات	٣١ كانون الأول	الكلفة:
٩٧١,٩٥٢	-	-	٩٧١,٩٥٢	الأراضي *
٩٠٣,١٧٣	٢٣,٩٩٠	-	٩٢٧,١٦٣	مباني
١٨٣,٠٣٧	-	-	١٨٣,٠٣٧	أجهزة كهربائية
١٨٣,٩٥٤	٩,٢٠٠	-	١٩٣,١٥٤	الأثاث ومفروشات
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠	السيارات
٩٥,٦٥٨	٢٥٠	-	٩٥,٩٠٨	ديكورات
١٣٨,٣٩٤	٣,٤١٩	-	١٤١,٨١٣	عدد وادوات المطبخ
٨,٦٣١	-	-	٨,٦٣١	أجهزة وبرامج كمبيوتر
٢,٥١٠,٩٤٩	٣٦,٨٥٩	-	٢,٥٤٧,٨٠٨	مجموع الكلفة
١٠٦,١٨٤	١٨,٥٤٣	-	١٢٤,٧٢٧	الاستهلاكات:
١١١,٤٢٠	١٤,٠٧٦	-	١٢٥,٤٩٦	مباني
١٢٤,٢٨٥	١٣,٧٨٢	-	١٣٨,٠٦٧	أجهزة كهربائية
٢٦,١٥٠	-	-	٢٦,١٥٠	الأثاث ومفروشات
٥٩,٠٣٢	٨,٢٤٥	-	٦٧,٢٧٧	السيارات
١٠٨,٢٠٥	١٠,٥٦٦	-	١١٨,٧٧١	ديكورات
٥,٩٠٤	٨٧٣	-	٦,٧٧٧	عدد وادوات المطبخ
٥٤١,١٨٠	٦٦,٠٨٥	-	٦٠٧,٢٦٥	أجهزة وبرامج كمبيوتر
١,٩٦٩,٧٦٩				مجموع الاستهلاكات
				القيمة الدفترية الصافية ١ كانون الثاني
				القيمة الدفترية الصافية ٣١ كانون الأول
			١,٩٤٠,٥٤٣	

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

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

٥- المدينون

٢٠١٧	٢٠١٨	نعم مدينة
٢٤,٤١٩	٢٩,١٥٠	نمة شركة اليرموك للاستثمارات *
٤٢,٦٢٩	٤٤,٦٧٣	مطلوبات من جهات ذات علاقة (إيضاح - ١٢)
٢٦,٠٢٥	٢٦,٠٢٥	مخصص تكدي مدينون
(١٣,٦٢٣)	(٤٩,٢٥٩)	
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 للتجديد مقابل بدل سنوي بقيمة ١٧٥,٠٠٠ دينار اردني شامل الضريبة العامة على المبيعات، حيث تم تجديد العقد لمدة سنة.

٦- الاستثمارات في اراضي

يتمثل هذا البلد مما يلي:

- أرض رقم (٤٧) حوض (٢) من أراضي جرش ومساحتها (٤٦) دونم تقريباً بتكلفة مقدارها (٤٨٢,٨٣٥) دينار، تم تطويرها وتجهيزها للبيع وهي مرهونة لصالح البنوك مقابل تسهيلات بنكية.

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

٧- اوراق القبض

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

شركة التحديث للإستثمارات 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- الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة ، تقوم الشركة بتكوين احتياطي إجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا الإحتياطي ربع رأسمال الشركة ويجوز الإستمرار في إقتطاع هذه النسبة بموافقة الهيئة العامة للشركة إلى أن يبلغ هذا الإحتياطي ما يعادل مقدار رأسمال الشركة المصرح به. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع كأنصبه أرباح على المساهمين، هذا ويحق للهيئة العامة وبعد استنفاد الإحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجتمعة في حساب الإحتياطي الاجباري على أن يعاد بناءه وفقاً لأحكام القانون المشار اليه.

الإحتياطي الإختياري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، فإنه يجوز للشركة أن تقوم بتكوين احتياطي اختياري بما لا يزيد على ٢٠ بالمئة من الربح الصافي بناءً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبه أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١٠- المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠١٧	٢٠١٨
٨,٣٢٦	١٢,٩١٩
٢٩,٧١٩	٢٩,٠٤٤
٢٩٤	-
٤,٠٠٧	٨,٠٤٨
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩
-	٥,٥٣٢
٤٧,٢١٥	٦٠,٤١٢

مصاريف مستحقة

توزيعات ارباح مستحقة الدفع

امانات الضمان الإجتماعي

امانات ضريبة المبيعات

رسوم الجامعات الأردنية

مخصص ضريبة دخل

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الأردني)

١١- ضريبة الدخل

إن حركة ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨	
٢,٢٥٥	-	الرصيد في ١ كانون الثاني
(٢,٢٥٥)	-	يطرح المسدد خلال السنة
-	٥,٥٣٢	مخصص ضريبة الدخل
-	٥,٥٣٢	الرصيد في ٣١ كانون الأول

ملخص تسوية للربح المحاسبي مع الربح الضريبي :

٢٠١٧	٢٠١٨	
(٢٣,٥٨٤)	(٢,٩٤١)	الخسارة المحاسبية
-	٣٠,٦٠١	يضاف : مصاريف غير مقبولة ضريبيا
-	-	ينزل : إيرادات غير خاضعة للضريبة
(٢٣,٥٨٤)	٢٧,٦٦٠	الدخل الخاضع
-	٥,٥٣٢	ضريبة دخل
%٢٠	%٢٠	نسبة ضريبة الدخل القانونية
%-	%٢٥	نسبة ضريبة الدخل الفعلية

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠١٤ تم قبولها حسب نظام العينات لدى دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، لما بالنسبة للاعوام ٢٠١٥ و ٢٠١٦ و ٢٠١٧ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١٢- المعاملات مع جهات ذات علاقة

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

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

٢٠١٨	٢٠١٧	
٥,٦٦٩	٥,٦٦٩	ذمة السيد عاطف العقارية
٩,٢٠٤	٩,٢٠٤	ذمة السيد سامي شريم
١١,١١٨	١١,١١٨	ذمة الشريك ممدوح الزبون
٣٤	٣٤	ذمة محمود سليمان
٢٦,٠٢٥	٢٦,٠٢٥	

١٣- قرض طويل الاجل

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

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

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

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

علما بأن فائدة القرض تبلغ ٩,٥% وعمولة ١% ويسدد القرض بموجب 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 ويضممان ارض المطعم والمرهونة رهنا عقاريا من الدرجة الثانية بقيمة ٣٠٠,٠٠٠ دينار اردني بالاضافة الى الكفالة الشخصية للسادة عاطف العقارية ومحمود العقرباوي واحمد العقرباوي وممدوح الزبون وسامي شريم، هذا وقد تم اعادة جدولة القرض لبدء التسديد من تاريخ ٣٠ نيسان ٢٠١٩ بمعدل ١٨ قسط متساوية.

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

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١٤ - البنوك الدائنة

- بنك الأردن

حصلت للشركة على تسهيلات بنكية على شكل جاري مدين بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩.٧٥% وعمولة ١%, مقابل تجديد رهن ارض مطعم رقم (٧٦٢) حوض رقم (١٠) من أراضي ابو نصير .

- البنك الأهلي الأردني

حصلت للشركة على تسهيلات على شكل جاري مدين بقيمة ٥٠,٠٠٠ دينار أردني بفائدة ٩.٥% وعمولة ١%, مقابل رهن عقاري على عقار رقم ١٧٤ و ١٧٥ من أراضي حوض امهات عمران ٢ من أراضي جرش.
إن تفاصيل وصيد البنوك الدائنة كما في ٣١ كانون الأول هو كما يلي:

٢٠١٧	٢٠١٨
٨٥,١١١	٤٩,٩٦٦
٥٠,٠٧٥	٤٩,٩٧٣
١٣٥,١٨٦	٩٩,٩٣٩

بنك الأردن

البنك الأهلي الأردني

١٥ - إيرادات مطعم ديوان زمان

٢٠١٧	٢٠١٨
٣٩٥,٢٣١	-
١٤٢,٠٤١	-
٢,٧٨٩	-
٥٧,٤٠١	-
٥٩٧,٤٦٢	-

ايرادات طعام

ايرادات شراب و أرجيل

ايرادات ألعاب الأطفال والبازار

ايرادات حفلات وتواصي

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

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

١٦- كلفة إيرادات 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 أجور المسرحية والفرقة والمسرح
٨,٩٥٧	-	صيانة وتصليلات
٥٩٨	-	قرطاسية ومطبوعات
١٠,١٦٤	-	رخص وإشتراكات وهاتف
٩,٤٣٩	-	دعاية وإعلان
٥٥,٢٧٦	-	كهرباء ومياه ومحروقات
١٢,٢٥٣	-	مواد مستهلكة ونظافة
٦,٠٠٠	-	أتعاب مهنية وإستشارات
٨,٦٠٠	-	أخرى
٥٣٥,٨٨٩	-	

١٧- المصاريف الادارية والعمومية

٢٠١٧	٢٠١٨	
٧,٢٠٠	١٩,٩٣٦	رواتب وأجور وملحقاتها
٦٥	٤٥٨	بريد و برق 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 متنوعة
١٥,٩٥٢	٣٣,٣٢٨	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

لإيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

١٨- ايراد عقد استثمار مطعم ديوان زمان

يقع هذا البند في قيمة الايراد الناتج عن عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة اليرموك 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 للقضايا المرفوعة من الشركة على الغير:

لا يوجد اية قضايا مرفوعة من قبل الشركة على الغير.

ملخص للقضايا المرفوعة على الشركة من قبل الغير:

بلغت قيمة للقضايا المرفوعة من قبل الغير على الشركة ١٨,٠٠٠ دينار اردني.

٢٠- اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) للأدوات المالية

يتم المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) الادوات المالية متطلبات لتحديد وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود شراء او بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٩) الادوات المالية: "الاعتراف والقياس"

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

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

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

مدينون واوراق قبض التي تم تصنيفها سابقا مدينون واوراق قبض بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (٣٩) تم تصنيفها الان بالتكلفة المطلقة. تم تكوين مخصصات تدني اضافية بلغت قيمتها ٨٠,٥٣٥ دينار اردني لتلك الذمم المدينة والاعتراف بها ضمن الرصيد الافتتاحي للارباح المدورة في ١ كانون الثاني ٢٠١٨ عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (٩).

شركة التحديث للإستثمارات 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 مالها لتتأكد بأن الشركة تبقى مستمرة بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى من خلال الحد الأمثل لأرصدة الديون وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية الشركة الإجمالية عن سنة ٢٠١٧.

إن هيكل رأس مال الشركة 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

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، وتصنف الشركة الجهات التي لديها خصائص متشابهة إذا كانت ذات علاقة ، وفيما عدا المبالغ المتعلقة بالأموال النقدية. إن مخاطر الائتمان 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 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 الإجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم الشركة بإدارة مخاطر السيولة من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والمقيمة بصورة دائمة وتقابل تواريف استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠١٨

(بالدينار الاردني)

يبين الجدول الآتي الاستحقاقات المتعاقد عليها لمطلوبات الشركة المالية غير المشقة، 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
: ٢٠١٨			
-	٧٨,٦٨٣	-	٧٨,٦٨٣
٩,٥%	١٣٤,٩٣٩	٣٥,٠٠٠	١٦٩,٩٣٩
المجموع			
	٢١٣,٦٢٢	٣٥,٠٠٠	٢٤٨,٦٢٢
: ٢٠١٧			
-	٩٠,٩٥٣	-	٩٠,٩٥٣
٩,٥%	١٩٨,٢٣٤	٣٤,٨٣٠	٢٣٣,٠٦٤
المجموع			
	٢٨٩,١٨٧	٣٤,٨٣٠	٣٢٤,٠١٧

٢٢- التحليل القطاعي لنشاط الشركة

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

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

إيرادات القطاع	خسائر القطاع	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧
قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)		١٥,٨٦٢	٥٧٩,٤٦٢	١٥,٥٢٧	(٢٠,٠٧٦)
قطاع الاستثمارات العقارية		-	-	(٢٤,٠٠٠)	-
المجموع		١٥,٨٦٢	٥٧٩,٤٦٢	(٨,٤٧١)	(٢٠,٠٧٦)

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

موجودات القطاع	مطلوبات القطاع	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٧
قطاع الطعام والشراب (مطعم ديوان زمان)		١,٩٩٣,٨٩٧	٢,٠٥٢,٢٠٠	٢٤٨,٦٢٢	٣٢٤,٠١٧
قطاع الانتاج التلفزيوني		٢١,٠٠٠	٢١,٠٠٠	-	-
قطاع الاستثمارات العقارية		٥٧٧,٠٣٥	٦٨٣,١٣٥	-	-
المجموع		٢,٥٩١,٩٣٢	٢,٧٥٦,٣٣٥	٢٤٨,٦٢٢	٣٢٤,٠١٧

٢٣- المصادقة على القوائم المالية

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