

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

القوائم المالية وتقرير المحاسب القانوني المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

صفحة	فهرس
١ - ٤	تقرير المحاسب القانوني المستقل
٥	قائمة المركز المالي
٦	قائمة الدخل الشامل
٧	قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
٨	قائمة التدفقات النقدية
٩ - ٢٧	إيضاحات حول القوائم المالية

تقرير المحاسب القانوني المستقل

الى السادة المساهمين المحترمين
شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

تقرير حول تدقيق القوائم المالية

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية (وهي شركة اردنية مساهمة عامة محدودة)، والتي تتكون من قائمة المركز المالي كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣، وكل من قوائم الدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين 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 ٢٠٢٣، 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 الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية، وأوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.

نعتقد ان بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير اساساً لرأينا حول التدقيق.

أمر آخر

بدون التحفظ في تقريرنا:

١- قرر مجلس ادارة الشركة في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٥ تشرين الأول ٢٠٢٣ الموافقة على اغلاق مطعم الشركة (مطعم ديوان زمان) بسبب الخسائر التي يحققها وعلى ان يبقى نشاط واستقبال واقامة الحفلات قائم لحين اشعار اخر، حيث ان مجلس ادارة الشركة قرر في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٤ تشرين الأول ٢٠٢٣ اعداد دراسة جدوى بخصوص إعادة تجديد مطعم الشركة وإعادة تشغيله وفق مقترحات مختلفة واحتساب التمويل اللازم لذلك.

٢- كما هو مبين في الايضاح رقم (١٢) حول القوائم المالية، فقد صادق مجلس الادارة على اتفاقية السداد المبرمة مع شركة البرموك للإستثمارات السياحية وذلك بتاريخ ٢١ تشرين الثاني ٢٠٢٣.

امور التدقيق الاساسية

ان امر التدقيق الاساسي وفقا لحكمنا المهني هو ذلك الامر الذي كان له الاهمية القصوى 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 واننا لا نقدم رأياً منفصلاً عن الاخر.

<p>امور التدقيق اساسية</p> <p>- الممتلكات والمعدات</p> <p>وفقا للمعايير الدولية 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 لسياسة تدني قيمة الموجودات حيث تقوم الادارة بتقدير التدني بالممتلكات والمعدات من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات ان وجدت، ونظرا لاهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p>وصفا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الامر</p> <p>- الممتلكات والمعدات</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من الوجود والاكتمال ومراجعة شراء الاصول وبيعه خلال السنة التأكد من عملية احتساب مصروف الاستهلاك، مطابقة الجرد من حيث الوجود والتأكد من ان الممتلكات والمعدات منتجة ولا يوجد تدني بالقيمة التي تظهر بها وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر انخفاض الممتلكات والمعدات، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حول الممتلكات والمعدات.</p>
<p>استثمارات في اراضي</p> <p>وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، فان على الشركة اجراء اختبار لتدني القيمة التي تظهر بها استثمارات في اراضي في قائمة المركز المالي، اذا ما اختارت قيد تلك الاراضي بالتكلفة، وفي حالة ظهور اي مؤشر لتدني القيمة يتم احتساب خسائر تدني تبعا لسياسة تدني في قيمة الموجودات، حيث تقوم الادارة بتقدير التدني من خلال الخبراء المعتمدين للتقييم ان وجدت، ونظرا لأهميتها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة.</p>	<p>استثمارات في اراضي</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت دراسة اجراءات الرقابة المستخدمة في عملية التحقق من وجود تدني في كلفة الاراضي، حيث تم تقييم الارض من قبل خبراء عقاريين مرخصين، وتم دراسة فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر تدني الاراضي، ولقد ركزنا ايضا على مدى كفاية افصاحات الشركة حولها.</p>
<p>المدينون</p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فان على الشركة مراجعة عملية احتساب مخصص تدني المدينون، تقوم الادارة بتقدير الانخفاض في قيمة الذمم المدينة من خلال استخدام الافتراضات والتقديرات، ونظرا لأهميتها فانها تعتبر احد مخاطر التدقيق الهامة، ولقد تم الاعتراف بمخصص تدني مدينون.</p>	<p>المدينون</p> <p>ان اجراءات التدقيق شملت اجراءات الرقابة المستخدمة من قبل الشركة على عملية تحصيل الذمم المدينة، والتحقق من ارصدة عينة من ذمم العملاء من خلال استلام التأييدات المباشرة، وتم دراسة كفاية مخصص التدني المرصود مقابل الذمم المدينة وذلك من خلال تقييم فرضيات الادارة مع الاخذ بالاعتبار المعلومات الخارجية المتوافرة حول مخاطر الذمم الاجلة، لقد قمنا ايضا كفاية الافصاحات الشركة حول التقديرات المهمة في الوصول لمخصص التدني المسجل.</p>
<p>المعاملات مع جهات ذات العلاقة</p> <p>وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، تدخل الشركة في معاملات جوهرية مع الجهات ذات العلاقة تتمثل بالائرادات والمصاريف، ان مخاطر هذه المعاملات تكمن باستخدام مثل هذه المعاملات لغايات تضخيم الايرادات او لتوزيع الارباح. تعتبر المعاملات مع جهات ذات علاقة ذات الارصدة الجوهرية وعدد المعاملات الكبير هي الاكثر خطورة من ناحية التدقيق.</p>	<p>المعاملات مع جهات ذات العلاقة</p> <p>تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم اجراءات الادارة لتحديد وتسجيل المعاملات مع الجهات ذات العلاقة والاطلاع على المعاملات والعقود المهمة مع هذه الجهات لفهم طبيعة هذه المعاملات ، وكذلك الحصول على تأييدات للارصدة و مراجعة كشوفات الحسابات للجهات ذات العلاقة و فحص عينات من المستندات المعززة والموافقات الادارية على هذه المعاملات. كما قمنا بالحصول على احتساب مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة المعد من قبل الادارة كما في نهاية السنة المالية ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣.</p> <p>ان افصاحات المعاملات مع جهات ذات علاقة مبينة في ايضاح رقم (١٢).</p>

معلومات اخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. حيث تتضمن المعلومات الاخرى المدرجة في التقرير السنوي لشركة التحديث للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية وتقرير تدقيقنا حولها.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للقوائم المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣، يقع على عاتقنا مسؤولية قراءة هذه المعلومات الأخرى، وعند قيامنا بذلك فإننا نأخذ بالاعتبار فيما إذا كانت تلك المعلومات غير متوافقة بشكل جوهري مع البيانات المالية أو مع معرفتنا التي تم اكتسابها أثناء اجراءات التدقيق أو يظهر عليها بخلاف ذلك انها تحتوي على اخطاء جوهريه. وإذا استنتجنا بناء على العمل الذي قمنا به بأن هنالك اخطاء جوهريه في هذه المعلومات فنحن مطالبون بالابلاغ عن هذه الحقيقة. وفي هذا السياق ليس لدينا شيء للابلاغ عنه.

مسؤولية الإدارة والأشخاص المسؤولين عن الحوكمة حول القوائم المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية لشركة التحديث للإستثمارات العقارية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣ وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن انظمة 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 بإستمرارية الشركة وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.

إن الأشخاص المسؤولين عن الحوكمة هم المسؤولون عن الاشراف على اعداد القوائم المالية.

مسؤولية المحاسب القانوني

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

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 جوهريه إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نقوم بممارسة الحكم المهني والمحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي 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. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهريه ناتجة عن إحتيال أعلى من تلك الناتجة عن الخطأ، نظراً لان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول 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.
- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم ثيقن جوهري، 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 كمنشأة مستمرة.

• تقييم العرض العام وبنية ومحتوى القوائم المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت القوائم المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة التحديث للإستثمارات العقارية بقيود وسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية، وأن القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣ متفقة معها ونوصي الهيئة العامة للشركة بالمصادقة عليها بعد الاخذ بعين الاعتبار ما هو وارد في فقرة الامر الاخر.

المحاسبون العصريون
وليد محمد طه
إجازة مزاولة رقم (٧٠٣)

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية

١ شباط ٢٠٢٤

Modern Accountants

A member of
Nexia
International
المحاسبون العصريون

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة المركز المالي

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير متداولة
١,٥٩٣,٦٥٧	١,٥٠٤,٠٠٣	٤	ممتلكات ومعدات
-	٨٨,٠٠٩	٩	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
٩,٠٠٠	٣,٦٥٢	٦	استثمارات في أراضي
١,٦٠٢,٦٥٧	١,٥٩٥,٦٦٤		مجموع الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
١٣,٦٤٣	٢٢,٠٦٧	٨	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
١٢,١٥٨	-		مخزون
٢١٩,١٣٩	١٦٩,٥٢٦	٥	مدينون
٥,٠٠٠	-	٧	اوراق قبض
٣٥٠,٦٥٤	١٤٨,٢٣٦	١٢	مطلوب من جهات ذات علاقة
١٢,٦٥٨	٥,٤٩٣		نقد وما في حكمه
٦١٣,٢٥٢	٣٤٥,٣٢٢		مجموع الموجودات المتداولة
٢,٢١٥,٩٠٩	١,٩٤٠,٩٨٦		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			حقوق المساهمين
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠	١	رأس المال
١٢٧,٦١٤	١٢٧,٦١٤	١٠	إحتياطي إجباري
٦,٣٠٢	٦,٣٠٢	١٠	إحتياطي إختياري
-	(١٦٢)		إحتياطي القيمة العادلة
(٢٩٩,١٩٠)	(٦٩٨,٩٢٨)		خسائر متراكمة
٢,١٣٤,٧٢٦	١,٧٣٤,٨٢٦		مجموع حقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٦٦,٣٥٨	١٩٠,٦٣٢	١١	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
١٤,٨٢٥	١٥,٥٢٨		دائنون
٨١,١٨٣	٢٠٦,١٦٠		مجموع المطلوبات المتداولة
٢,٢١٥,٩٠٩	١,٩٤٠,٩٨٦		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

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 ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	ايضاح	
			الإيرادات والمبيعات التشغيلية
١٠٧,٧٥٩	-	١٢	إيراد ضمان مطعم ديوان زمان
١٢٧,٨٠١	٤٤٣,٦٠٩	١٣	مبيعات طعام وشراب
٢٣٥,٥٦٠	٤٤٣,٦٠٩		مجموع الإيرادات والمبيعات التشغيلية
			المصاريف التشغيلية
(٤٤,٠١٢)	(١٢٧,٢٠١)	١٤	كلفة طعام وشراب
(٤٤,٧٤٧)	(٢٦٠,٢٥٦)	١٥	مصاريف تشغيلية
(٦٤,٦٣٠)	(١٠٩,١٥٥)		استهلاك ممتلكات ومعدات مطعم ديوان زمان
(١٥٣,٣٨٩)	(٤٩٦,٦١٢)		اجمالي المصاريف التشغيلية
٨٢,١٧١	(٥٣,٠٠٣)		صافي (الخسارة) / الربح التشغيلي
(٩٦,٣٢٣)	(٩٩,٤٠٤)	١٦	مصاريف إدارية وعمومية
(١٠٥)	(١٩٢)		مصاريف مالية
-	(١١٨,٧٤٧)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(٢١,٠٠٠)	-		اطفاء انتاج مسلسل تلفزيوني
-	(١٢٨,٩٠٧)		مخصص قضايا
-	(٥,٣٤٨)		مخصص تكدي اراضي
٢,٢٨٦	٥,٨٦٣		إيرادات ومصاريف أخرى
(٣٢,٩٧١)	(٣٩٩,٧٣٨)		صافي خسارة السنة
			الدخل الشامل الآخر :
-	(١٦٢)		احتياطي القيمة العادلة
(٣٢,٩٧١)	(٣٩٩,٩٠٠)		اجمالي الخسارة الشاملة
			خسارة السهم:
(٠,٠١)	(٠,١٧)		خسارة السهم - دينار / سهم
٢,٣٠٠,٠٠٠	٢,٣٠٠,٠٠٠		المتوسط المرجح لعدد أسهم رأس المال - سهم

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للاستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
(بالدينار الاردني)

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	رأس المال	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
٢,١٦٧,٦٩٧	(٢٦٦,٢١٩)	-	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ كانون الثاني ٢٠٢٢
(٣٢,٩٧١)	(٣٢,٩٧١)	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
٢,١٣٤,٧٢٦	(٢٩٩,١٩٠)	-	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢
(٣٩٩,٩٠٠)	(٣٩٩,٧٣٨)	(١٦٢)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
١,٧٣٤,٨٢٦	(٦٩٨,٩٢٨)	(١٦٢)	٦,٣٠٢	١٢٧,٦١٤	٢,٣٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

قائمة التدفقات النقدية

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
		الأنشطة التشغيلية
		خسارة السنة
(٣٢,٩٧١)	(٣٩٩,٧٣٨)	تعديلات على خسارة السنة :
٦٤,٦٣٠	١٠٩,١٥٥	استهلاكات
٢١,٠٠٠	-	اطفاء انتاج مسلسل تلفزيوني
-	٥,٣٤٨	مخصص تدني استثمارات في اراضي
١٠٥	١٩٢	مصاريف مالية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات العاملة:
(١٢,١٥٨)	١٢,١٥٨	مخزون
٩٧,٩٣٣	٤٩,٦١٣	مدينون
٦,٣٠٠	٥,٠٠٠	أوراق قبض
(٢,٧١٣)	(٨,٤٢٤)	مصاريف مدفوعة مقدما وحسابات مدينة أخرى
(١٠٦,١٥٧)	٢٠٢,٤١٨	مطلوب من جهات ذات علاقة
١٢,٩٨٩	٧٠٣	دائنون
٣١,٧٤٠	١٢٤,٢٧٤	مصاريف مستحقة وحسابات دائنة أخرى
٨٠,٦٩٨	١٠٠,٦٩٩	صافي النقد المتوفر من الأنشطة التشغيلية
		الانشطة الإستثمارية
(٧٩,٧٨٠)	(١٩,٥٠١)	التغير في الممتلكات والمعدات
-	(٨٨,١٧١)	موجودات مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر
(٧٩,٧٨٠)	(١٠٧,٦٧٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الإستثمارية
		الانشطة التمويلية
(١٠٥)	(١٩٢)	مصاريف مالية مدفوعة
(١٠٥)	(١٩٢)	صافي النقد المستخدم في الانشطة التمويلية
٨١٣	(٧,١٦٥)	صافي التغير في النقد وما في حكمه
١١,٨٤٥	١٢,٦٥٨	النقد وما في حكمه في ١ كانون الثاني
١٢,٦٥٨	٥,٤٩٣	النقد وما في حكمه في ٣١ كانون الأول

إن الايضاحات المرفقة تشكل جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية

١- التكوين والنشاط

ان شركة التحديث للإستثمارات العقارية هي شركة أردنية مساهمة عامة محدودة (" الشركة ")، مسجلة بتاريخ ٢٢ تشرين الأول ٢٠٠٦ لدى مراقب الشركات في وزارة الصناعة والتجارة تحت الرقم (٤٢٠)، برأسمال مصرح ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار أردني ومكتتب به ومدفوع بقيمة ٢,٣٠٠,٠٠٠ دينار مقسم الى ٢,٣٠٠,٠٠٠ سهم ، قيمة كل سهم اسمية دينار أردني واحد.

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.

إن مركز عمل الشركة الرئيسي يقع في مدينة عمان.

٢- المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

يسري تطبيقها للفترات
السوية التي تبدأ من او بعد

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التالية لم تصبح بعد واجبة التطبيق

الالتزامات الإيجارية في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار الدولي لاعدادالتقارير المالية رقم ١٦)
يوضح التعديل كيف يقيس البائع (المستأجر) لاحقاً معاملات البيع وإعادة التأجير التي تفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) ليتم احتسابها كعملية بيع.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الالتزامات غير المتداولة مع التعهدات (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١)
يوضح التعديل كيف ان الشروط التي يجب ان تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة اعداد التقارير تؤثر على تصنيف الالتزام.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد الركيزة الثانية النموذجية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢)
توفر التعديلات استثناء مؤقتاً للمتطلبات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالركيزة الثانية لضرائب الدخل.

١ كانون الثاني ٢٠٢٣، غير
انها غير مطلوبة في اية بيانات
مالية مرحلية لسنة ٢٠٢٣.

ترتيبات تمويل الموردين (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧)
تضيف التعديلات متطلبات الإفصاح و"المراجع إشارية" ضمن متطلبات الإفصاح الحالية، والتي تطلب من المنشآت تقديم معلومات نوعية وكمية حول التعاقدات الخاصة بتمويل الموردين.

١ كانون الثاني ٢٠٢٤

عدم قابلية تبادل أسعار الصرف (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢١)
تتضمن التعديلات إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للصرف وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون قابلة لذلك.

١ كانون الثاني ٢٠٢٥

نتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات للشركة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية للشركة في فترة التطبيق المبدي.

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

انخفاض القيمة

ان المعيار الدولي لاعداد 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 الادوات المالية التالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة:

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

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

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

قامت الشركة باختيار قياس مخصصات الخسائر النقدية والارصدة البنكية 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 التعاقدية المستحقة للشركة والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها والتي تنشأ من ترجيح عدة سيناريوهات اقتصادية مستقبلية، مخصصة 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 اذا كانت مخاطر الائتمان للاصل المالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة. تأخذ الشركة بعين الاعتبار عند اجراء هذا التقييم معلومات معقولة وقابلة للدعم بحيث تكون متاحة وذات صلة دون الحاجة لمجهود او تكاليف غير ضرورية. ويشمل ذلك 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 انخفاض 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 اداة الدين 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:

• احتمالية التعثر

• الخسارة عند التعثر

• التعرض عن التعثر

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

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

يعتبر اي من الموجودات المالية "منخفضة القيمة الائتمانية" عند وقوع حدث او اكثر له تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاصل المالي. ويشار اليها الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية كموجودات المرحلة ٣. في تاريخ كل بيان مركز مالي، تقوم الشركة بتقييم ما اذا كانت ادوات الدين التي تمثل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة او بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر هي منخفضة القيمة الائتمانية. يتعرض الاصل المالي لانخفاض في القيمة عند وقع حدث او اكثر له تأثير في التدفقات النقدية المستقبلية.

الغاء الاعتراف بالموجودات المالية

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

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

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

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) : كخصم من اجمالي القيمة الدفترية للموجودات.
- بالنسبة لادوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الاخر: لا يتم الاعتراف بمخصص خسائر في قائمة المركز المالي حيث ان القيمة الدفترية هي القيمة العادلة. ومع ذلك فإن مخصص الخسارة متضمن كجزء من مبلغ اعادة التقييم في مخصص اعادة التقييم ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

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، الايرادات 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.

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 المحفوظ 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 الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا لموجودات المرحلة ١، او خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة ٢ او المرحلة 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.

• انشاء مجموعات من الموجودات ذات خصائص مخاطر ائتمانية مماثلة :

عندما يتم قياس خسائر الائتمان المتوقعة على اساس جماعي، يتم تجميع الادوات المالية على اساس خصائص المخاطر المشتركة (مثل نوع الاداة، درجة مخاطر الائتمان، نوع الضمانات، تاريخ الاعتراف المبدئي، فترة الاستحقاق المتبقية، ومجال العمل، والموقع الجغرافي للمقرض، 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 الكبيرة) وبالتالي تنتقل الموجودات من الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تتراوح مدتها بين ١٢ شهرا الى الخسارة الائتمانية على مدى العمر الزمني، او العكس، ولكنها قد تحدث ايضا ضمن المحافظ التي يستمر قياسها على نفس الاساس من الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهرا او على مدى العمر الزمني ولكن مع تغير قيمة الخسارة الائتمانية المتوقعة نظرا لاختلاف مخاطر الائتمان بالنسبة للمحافظ.

• النماذج والافتراضات المستخدمة:

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

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة فيما يتعلق بالمعيار الدولي 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 للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من انواع المنتجات / السوق وتحديد المعلومات المستقبلية ذات الصلة بكل سيناريو. وعند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة ومدعومة تستند الى افتراضات الحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيف تؤثر هذه المحركات على بعضها البعض.

• احتمالية التعثر :

تشكل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. وتعتبر احتمالية التعثر تقديرا للاحتمالية التعثر عن السداد خلال افق زمني معين، ويشمل حسابه البيانات التاريخية 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.

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.

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.

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.

الذمم الدائنة والمستحقات

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

الاستثمار في الأراضي

تظهر الاستثمارات في الأراضي بالتكلفة (حسب معيار الدولي رقم ٤٠) حيث خير المعيار الشركة بقيد استثماراتها العقارية أما بالتكلفة أو بالقيمة العادلة شريطة أن لا يكون هناك أي عائق يحول دون القدرة على تحديد قيمة الاستثمارات العقارية بشكل موثوق، وقد اختارت إدارة الشركة التكلفة لقيد استثماراتها في الأراضي استناداً إلى تعليمات الأسس المحاسبية والمعايير واجبة التطبيق المتعلقة بتقدير القيمة العادلة والتصرف بفائض إعادة التقييم لسنة ٢٠٠٧ والصادرة بالإستناد لأحكام المادتين (٨) و (١٢) من قانون الأوراق المالية رقم (٧٦) لسنة ٢٠٠٢ وبموجب قرار مجلس المفوضين رقم (٢٠٠٧/٧٢٧) تاريخ ٢٠٠٧/١٢/١٦.

انتاج المسلسلات التلفزيونية

يتم قيد تكاليف انتاج المسلسلات التلفزيونية بالكلفة ، وبشكل عام تعتبر تكاليف الإنتاج ذات العلاقة بالمسلسلات التلفزيونية مصاريف إيرادية، اما التكاليف ذات العلاقة بإنتاج مسلسل تلفزيوني معين والتي يمكن تحديدها وتميزها و يكون للشركة القدرة على التحكم بها وتحقق منافع مستقبلية لأكثر من عام أصول غير ملموسة.

الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الإستهلاكات المتركمة إن وجدت، ويجري احتساب الإستهلاكات عليها على أساس حياتها العملية المقدرة وذلك بإستعمال طريقة القسط الثابت. إن نسبة الإستهلاك للبند الرئيسية لهذه الأصول هي:

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

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 للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بتاريخ قائمة المركز المالي بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإنه يتم الإعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

التقرير القطاعي

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

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 والضريبية للموجودات والمطلوبات والمتعلقة بالمخصصات، هذا ولم يتم اظهار تلك الموجودات ضمن القوائم المالية المرفقة حيث أنها غير جوهرية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (تتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
(بالدينار الأردني)

٤ - الممتلكات والمعدات

المجموع	نظام الحفاء	اجهزة وبرنامج كمبيوتر	اجهزة مطبخ	عدد راكبات مطبخ	ديكورات	سيارات	اثاث ومفروشات	اثاث كهربائية	مباني	اراضي
٢,٤٦٨,٦٤٨	-	٩,٥٨٩	١٦٤,٤٩٤	١٤٦,٠٣٢	٤,٦٥٠	٢٢٦,٣٢٦	١٩٨,٣٩٤	٩٢٧,١٦٣	٧٩٦,٠٠٠	
١٩,٥٠١	٨٣٠	٨٠٦	١٠,٥٣٦	٤,٢٧٩	-	٩٢٤	٢,١٢٦	-	-	-
(٤,٦٥٠)	-	-	-	-	(٤,٦٥٠)	-	-	-	-	-
٢,٤٨٣,٤٩٩	٨٣٠	١٠,٣٩٥	١٧٥,٠٣٠	١٤٦,٣١١	-	٢٢٧,٢٥٠	٢٠٠,٥٢٠	٩٢٧,١٦٣	٧٩٦,٠٠٠	
٨٧٤,٩٩١	-	٩,٥٨٩	١٤٤,٠٧٨	١١٢,٨٠٣	٤,٦٥٠	٢١٥,٦٥٠	١٨٧,٦٠٦	٢٠٠,٦١٥	-	-
١٠٩,١٥٥	٨٣٠	٨٠٦	٣٠,٩٥٢	٣٣,٥٠٨	-	١١,٦٠٠	١٢,٩١٤	١٨,٥٤٥	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(٤,٦٥٠)	-	-	-	-	(٤,٦٥٠)	-	-	-	-	-
٩٧٩,٤٩٦	٨٣٠	١٠,٣٩٥	١٧٥,٠٣٠	١٤٦,٣١١	-	٢٢٧,٢٥٠	٢٠٠,٥٢٠	٢١٩,١٦٠	-	-
١,٥٠٤,٠٠٣	-	-	-	-	-	-	-	٧٠٨,٠٠٣	٧٩٦,٠٠٠	

الإستهلاكات:

الرصيد كما في ١ كانون الثاني
الإستهلاكات
تحويلات
إستهلاكات

الرصيد في ٣١ كانون الأول
القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

شركة التحديث للإستثمارات العقارية
(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)
للمسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣
(بالدينار الاردني)

٢٠٢٢

التكلفة :

الرصيد كما في ١ كانون الثاني

إضافات

استبعادات

الرصيد كما في ٣١ كانون الأول

الاستهلاكات:

الرصيد كما في ١ كانون الثاني

استهلاكات

تحويلات

استبعادات

الرصيد في ٣١ كانون الأول

القيمة الدفترية كما في ٣١ كانون الأول

المجموع	أجهزة وبرايج كمبيوتر	أجهزة مطبخ	عدد وادوات مطبخ	ديكورات	سيارات	اثاث ومفروشات	أجهزة كهربائية	مباني	أراضي
٢,٣٨٨,٨٦٨	٩,٥٥٧	١٤١,٨١٣	١٢١,٤١٦	٤,٦٥٠	٢٠٢,٤٣٠	١٨٥,٨٣٩	٩٢٧,١٦٣	٧٩٦,٠٠٠	
٧٩,٧٨٠	٣٢	٢٢,٦٨١	٢٠,٦٦٦	-	٢٢,٨٩٦	١٢,٥٥٥	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٢,٤٦٨,٦٤٨	٩,٥٨٩	١٦٤,٤٩٤	١٤٢,٠٨٢	٤,٦٥٠	٢٢٦,٣٢٦	١٩٨,٣٩٤	٩٢٧,١٦٣	٧٩٦,٠٠٠	
٨١٠,٣٦١	٨,٨٦٣	١٤١,٨١٢	٩٨,٦٠٠	٤,٦٥٠	١٩٣,٤٢١	١٨٠,٩٤٣	١٨٢,٠٧٢	-	
٦٤,٦٣٠	٧٢٦	٢,٢٦٦	١٤,٢٠٣	-	٢٢,٤٨٤	٦,٤٠٨	١٨,٥٤٣	-	
-	-	-	-	-	(٢٥٥)	٢٥٥	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
٨٧٤,٩٩١	٩,٥٨٩	١٤٤,٠٧٨	١١٢,٨٠٣	٤,٦٥٠	٢١٥,٦٥٠	١٨٧,٦٠٦	٢٠٠,٦١٥	-	
١,٥٩٣,٦٥٧	-	٢٠,٤١٦	٢٩,٢٢٩	-	١٠,٦٧٦	١٠,٧٨٨	٧٢٦,٥٤٨	٧٩٦,٠٠٠	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

٥- المدينون

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٢٧٦,٩٩٨	٢٥٨,٤٥٤
(٥٧,٨٥٩)	(٨٨,٩٢٨)
٢١٩,١٣٩	١٦٩,٥٢٦

ذمم مدينة *

مخصص خسائر ائتمانية

* تتضمن الذمم المدينة ذمة بقيمة ٢٣٠,٣٤٥ دينار اردني تعود الى السيد / مالك الزيون نتيجة بيع ارض له وان هذه الذمة بضمان رهن الارض من الدرجة الاولى لصالح الشركة.

٦- الاستثمارات في اراضي

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٩,٠٠٠	٩,٠٠٠
-	(٥,٣٤٨)
٩,٠٠٠	٣,٦٥٢

الرصيد في ١ كانون الثاني

مخصص تدني اراضي

الرصيد في ٣١ كانون الأول

قامت الشركة بتقييم الأراضي من قبل مقيمين عقاريين وبلغ متوسط أسعار التقييم مبلغ ٣,٦٥٢ دينار أردني.

٧- اوراق القبض

٢٠٢٢	٢٠٢٣
٨٠,٥٠٠	٧٣,٣٥٣
(٧٥,٥٠٠)	(٧٣,٣٥٣)
٥,٠٠٠	-

اوراق قبض قصيرة الاجل

مخصص اوراق قبض قصيرة الاجل

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

٨- المصاريف المدفوعة مقدما والحسابات المدينة الاخرى

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
١٠,٧٥٣	٥٠٠	مصاريف مدفوعة مقدما
-	١١,٣٢٦	ذمم موظفين
٩,٤٩٧	-	ذمم مدينة اخرى
١,٨١٧	١,٨١٧	تأمينات مستردة
٢٢,٠٦٧	١٣,٦٤٣	

٩- الموجودات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
١٠,١٥٤	-	إستثمارات في شركة التجمعات للمشاريع السياحية بأسهم عددها ١٩,٩١١ سهم
٥,٥٥٠	-	إستثمارات في شركة الاتحاد للاستثمارات المالية بأسهم عددها ١٥,٠٠٠ سهم
١٦,٨٨٥	-	إستثمارات في شركة الباطون الجاهز والتوريدات الانشائية بأسهم عددها ٢٠,١٠٢ سهم
٢٠,٣٢٠	-	إستثمارات في شركة الاتصالات الاردنية بأسهم عددها ٨,٠٠٠ سهم
٧,٥٠٠	-	إستثمارات في شركة القدس للصناعات الخرسانية بأسهم عددها ١٠,٠٠٠ سهم
١٠,٨٥٠	-	إستثمارات في الشركة العربية لصناعات المبيدات والادوية بأسهم عددها ٥,٠٠٠ سهم
١٦,٧٥٠	-	إستثمارات في شركة مسافات للنقل المتخصص بأسهم عددها ٢٥,٠٠٠ سهم
٨٨,٠٠٩	-	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

١٠ - الإحتياطات

الإحتياطي الإجباري:

تماشياً مع متطلبات قانون الشركات في المملكة الأردنية الهاشمية والنظام الأساسي للشركة، تقوم الشركة بتكوين احتياطي اجباري بنسبة ١٠ بالمئة من الربح الصافي حتى يبلغ هذا 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 استئفاذ الإحتياطات الأخرى أن تقرر في اجتماع غير عادي اطفاء خسائرها من المبالغ المجمعة 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 بناءاً على اقتراح مجلس إدارتها. إن هذا الإحتياطي قابل للتوزيع كأنصبه أرباح على المساهمين بعد موافقة الهيئة العامة للشركة على ذلك.

١١ - المصاريف المستحقة والحسابات الدائنة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٢٧,٧٢٨	٢٧,٧١٩	توزيعات ارباح مستحقة الدفع
١٣,٨٧٨	٢٧,٣٩٩	مصاريف مستحقة
١٣,٤٢٢	٨٠٤	امانات ضريبة مبيعات
٦,٤٦١	٩٣٤	امانات الضمان الاجتماعي
٤,٨٦٩	٤,٨٦٩	صندوق رسوم الجامعات
-	١٢٨,٩٠٧	مخصص قضايا
٦٦,٣٥٨	١٩٠,٦٣٢	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

١٢ - المعاملات مع جهات ذات علاقة

الإسم	العلاقة
شركة اليرموك للاستثمارات	شركة حليفة
شركة هامان العقارية	شركة حليفة
شركة الامناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية	شركة حليفة

إن المعاملات الجوهرية والمبالغ المتعلقة بها، هي كما يلي:

٢٠٢٣	٢٠٢٢	ايرادات ضمان المطعم
-	١٠٧,٧٥٩	

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

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
٢١٠,٧١٤	٣٥٠,٦٥٤	ذمة شركة اليرموك للاستثمارات *
(٨٧,٦٧٨)	-	مخصص خسائر ائتمانية لشركة اليرموك للاستثمارات
١٢٣,٠٣٦	٣٥٠,٦٥٤	صافي ذمة شركة اليرموك للاستثمارات
١٣,٣٧٣	-	شركة هامان العقارية
١١,٨٢٧	-	شركة الامناء للاستثمار وإدارة المحافظ المالية
١٤٨,٢٣٦	٣٥٠,٦٥٤	

* 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.

خلال عام ٢٠٢١ تم تعديل عقد استثمار مطعم ديوان زمان لشركة اليرموك للاستثمارات السياحية ليصبح قيمته ١٢٥,٠٠٠ دينار سنويا شاملا الضريبة على المبيعات ابتداء من ١ تشرين الاول ٢٠٢١ حتى ٣٠ ايلول ٢٠٢٢ قابل للتجديد سنويا، حيث لم يتم تجديد العقد بعد انتهاء فترته.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

بتاريخ ٢١ تشرين الثاني ٢٠٢٣ صادق مجلس الادارة على اتفاقية السداد التي تم تنظيمها مع شركة اليرموك للاستثمارات، وذلك لتسديد الذمة المالية المستحقة عليها والبالغة (٣٥٠,٧١٤) دينار اردني وفقا للشروط التالية:

١- دفع مبلغ ١٦٠,٠٠٠ دينار اردني.

٢- بعد دفع المبلغ الوارد في البند رقم (١) اعلاه، تقسيط المبلغ المتبقي على أقساط شهرية قيمة كل منها (٥,٠٠٠) دينار اردني تبدأ بتاريخ ١/١/٢٠٢٤.

٣- وفي حال الالتزام بالسداد التام فإنها سوف تستحق ٢٠% خصم على اصل الذمة.

٤- وفي حال دفع مبلغ ٣٠,٠٠٠ دينار اردني اضافية على المبلغ الوارد في البند رقم (١) فإنه يكون خصم اضافي بنسبة ٢% على القسط الشهري (٣,٥٠٠) دينار اردني حتى السداد التام.

هذا وقد تم اقتطاع مخصص للخسائر الائتمانية لهذه الذمة بمبلغ ٨٧,٦٧٨ دينار اردني وبما يعادل ٢٥%.

١٣ - مبيعات الطعام والشراب

المجموع		مبيعات الحفلات		مبيعات المطعم		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٠٤,٦٣٣	٣٣٩,٤٧٠	٢٠,٧٦٠	٩٧,١٨٣	٨٣,٨٧٣	٢٤٢,٢٨٧	مبيعات الطعام
١٨,٠٠٥	٨٥,٣١٥	٨,٨٩٦	٤٢,٠٤٥	٩,١٠٩	٤٣,٢٧٠	مبيعات الشراب
٥,١٦٣	١٨,٨٢٤	-	-	٥,١٦٣	١٨,٨٢٤	مبيعات الارجيل
١٢٧,٨٠١	٤٤٣,٦٠٩	٢٩,٦٥٦	١٣٩,٢٢٨	٩٨,١٤٥	٣٠٤,٣٨١	اجمالي المبيعات

١٤ - كلفة الطعام والشراب

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
-	١٢,١٥٧	بضاعة اول المدة
٤٨,٢٦٢	٩٤,١٤٩	مشتريات الطعام
٤,٦٢٥	١٢,٤٦٣	مشتريات الشراب
٣,٢٨٣	٨,٤٣٢	مشتريات الارجيل
٥٦,١٧٠	١٢٧,٢٠١	
١٢,١٥٨	-	بطرح : بضاعة نهاية المدة
٤٤,٠١٢	١٢٧,٢٠١	

شركة التحديث للاستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

١٥ - المصاريف التشغيلية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
—	١٣٥,٣٠٥	رواتب واجور
٢٠,٤٧٥	٢٥,٧٧٤	مصاريف مياه
٤,١٧٨	٣,١٢٤	مصاريف مواد مستهلكة
١,٦٥٣	٣,٩٧٢	مصاريف غاز
١,٦٥٨	١,٠٧٣	مصاريف البسة
٥٥٠	٣,٠٧٧	مصاريف نظافة
—	٣٨,٣٢٤	مصاريف قاعة الافراح
٧٨٠	١,٢٨٧	رسوم تصاريح عمل
٨,٢٧٥	٢٨,٩٣٧	كهرباء
٧,١٢٧	٩,٣٠١	صيانة
٥١	١٠,٠٨٢	اخرى
٤٤,٧٤٧	٢٦٠,٢٥٦	

١٦ - المصاريف الادارية والعمومية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
٥٧,١٧١	٢٢,٧٣٧	رواتب واجور وملحقاتها
١٠,٥٨٥	١٨,٠٥٧	رسوم ورخص واشتراكات
١,٣٥٠	٤,٧٣٣	مياه
٢,٧٩٥	٣,٧٥٠	مصاريف سيارات
٢,٠٠٠	٢,٦٥٠	أتعاب مهنية
٧٠٠	٤,٨٦١	اتعاب محاماة
١,٢٩٦	٩٠٨	قرطاسية ومطبوعات
١,٤٣٢	٢,٩٦٤	بريد وبرق وهاتف
٤٧٥	٢٥٩	مصاريف تأمين
٩٥١	٥٢٢	مصاريف مستلزمات حدائق ومبيدات
١٤,٥١٢	٢٢,١٥٣	دعاية واعلان
٣,٠٥٦	٩,١٦٠	مصاريف متنوعة
—	٦,٦٥٠	عمولات تحصيل
٩٦,٣٢٣	٩٩,٤٠٤	

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

١٧ - ضريبة الدخل

انتهت الشركة وضعها الضريبي مع دائرة ضريبة الدخل والمبيعات حتى عام ٢٠٢١، اما بالنسبة لعام ٢٠٢٢ فقد تم تقديم كشف التقدير الذاتي لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ولم يتم مراجعتها من قبل الدائرة حتى تاريخ اعداد القوائم المالية للشركة.

١٨ - الوضع القانوني للشركة

ملخص القضايا المرفوعة من قبل الشركة على الغير:

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الشركة على الغير بقيمة ١٣٦,٦٨٦ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

ملخص القضايا المرفوعة على الشركة من قبل الغير:

يوجد قضايا مرفوعة من قبل الغير على الشركة بقيمة ١٢٨,٩٠٧ دينار اردني كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

١٩ - الأدوات المالية

القيمة العادلة

ان القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والاوراق المالية، وتتضمن المطلوبات المالية الذمم الدائنة والتسهيلات الائتمانية والقروض والارصدة الدائنة الاخرى.

المستوى الاول: الاسعار السوقية المعلنة في الاسواق النشطة لنفس الادوات المالية.

المستوى الثاني: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: اساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولا يمكن ملاحظتها بشكل مباشر او غير مباشر في السوق.

كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣	المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	٨٨,٠٠٩	-	-	٨٨,٠٠٩
	٨٨,٠٠٩	-	-	٨٨,٠٠٩
كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢	المستوى الاول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر	-	-	-	-
	-	-	-	-

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى ادارة الشركة ان كلفة الشراء هي انسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وانه لا يوجد تدني في قيمتها.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الاول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

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 ٢٠٢٢.

إن هيكل رأس مال الشركة يضم حقوق المساهمين في الشركة والتي تتكون من رأس المال والإحتياطيات والخسائر المتراكمة كما هي مدرجة في بيان التغيرات في حقوق المساهمين.

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 تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

شركة التحديث للإستثمارات العقارية

(شركة مساهمة عامة محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣

(بالدينار الاردني)

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:

معدل الفائدة	سنة وأقل	أكثر من سنة	المجموع
٢٠٢٣ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٢٠٦,١٦٠	—	٢٠٦,١٦٠
أدوات تحمل فائدة	—	—	—
المجموع	٢٠٦,١٦٠	—	٢٠٦,١٦٠
٢٠٢٢ :			
أدوات لا تحمل فائدة	٨١,١٨٣	—	٨١,١٨٣
أدوات تحمل فائدة	—	—	—
المجموع	٨١,١٨٣	—	٨١,١٨٣

١٩ - أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام سنة ٢٠٢٢ لتتفق مع العرض للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٣.

٢٠ - المصادقة على القوائم المالية

تمت المصادقة على القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١ شباط ٢٠٢٤ وتمت الموافقة على نشرها وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.